

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DE

PEDRO MUÑOZ

(CIUDAD REAL)

DOCUMENTO –II–

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- ART.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA REDACCIÓN DE LAS N.N. URBANÍSTICAS.
- ART.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGIMEN JURÍDICO.
- ART.3.- VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.
- ART.4.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO; RÉGIMEN SUBSIDIARIO.
- ART.5.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.
- ART.6.- COMPETENCIA E INTERPRETACIONES.
- ART.7.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
- ART.8.- INSPECCIÓN.

CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL P.O.M.

- ART.9.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.
 - 1.- CONCEPTO.
 - 2.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

- ART.10.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

- ART.11.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
 - 1.- CLASES DE PROYECTOS.
 - 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.
 - 3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.1.- DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.
 - 3.2.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
 - 3.3.- PLAZOS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.4.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.5.- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.
 - 3.6.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
 - 4.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.1.- RED VIARIA.
 - 4.1.1.- Trazado y características de la Red.
 - 4.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y Propiedad.
 - 4.1.3.- Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.
 - 4.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.
 - 4.2.1.- Características generales de la Red.
 - 4.2.2.- Trazado de la Red.
 - 4.2.3.- Ejecución de la obra.
 - 4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.
 - 4.3.1.- Características generales de la Red.
 - 4.3.2.- Depuración.
 - 4.4.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - 4.4.1.- Dotaciones.
 - 4.4.2.- Trazado de las Redes.
 - 4.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES
 - 4.6.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
 - 4.7.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.
 - 4.8.- PLANTACIÓN DE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.
 - 5.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.
 - 5.1.- DEFINICIÓN.
 - 5.2.- CLASES DE OBRAS EN EDIFICIOS.
 - 6.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.
 - 7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.

CAPÍTULO 3.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

ART.12.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

- 1.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.
- 2.- PROCEDIMIENTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.
- 3.- CÉDULA URBANÍSTICA.
- 4.- ALINEACIÓN OFICIAL.
- 5.- CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

ART.13.- DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

- 1.- DEBERES DE USO.
- 2.- DEBERES DE CONSERVACIÓN.

ART.14.- INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- 1.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.
- 2.- LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.
- 3.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.
- 4.- COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART.15.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

ART.16.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES.

- 1.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
- 2.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES.
 - 2.1.- DEFINICIÓN DE DOTACIONES LOCALES.
 - 2.2.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.
 - 2.3.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.

ART.17.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

ART.18.- PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO 5.- PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

ART.19.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

- 1.- PARCELA.
- 2.- FINCA.
- 3.- PARCELACIÓN RÚSTICA.
- 4.- PARCELACIÓN URBANA.
- 5.- PARCELACIÓN ILEGAL.
- 6.- REPARCELACIÓN.

ART.20.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.
- 3.- LINDEROS. DIMENSIONES.
- 4.- ALINEACIÓN OFICIAL.
- 5.- SUPERFICIE DE LA PARCELA.
- 6.- PARCELA MÍNIMA.
- 7.- PARCELA EDIFICABLE.
- 8.- PARCELA INDEPENDIENTE.
- 9.- PARCELA MANCOMUNADA.
- 10.-SOLAR.

ART.21.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- ELEMENTOS DE REFERENCIA. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS Y ALTIMÉTRICAS.
- 3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y/O DEL CERRAMIENTO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.
- 4.- SEPARACIÓN A LINDEROS.
- 5.- RETRANQUEO.
- 6.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.
- 7.- FONDO EDIFICABLE.
- 8.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
- 9.- ADOSAMIENTO A LINDEROS.
- 10.-CERRAMIENTO DE PARCELA.

ART.22.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- SUPERFICIE OCUPABLE.
- 3.- SUPERFICIE OCUPADA.
- 4.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.
- 5.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.
- 6.- DENSIDAD.

ART.23.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 3.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.
- 4.- SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.
- 5.- SUPERFICIE ÚTIL.
- 6.- SUPERFICIE EDIFICABLE O EDIFICABILIDAD.
- 7.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

ART.24.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- ALTURA DEL EDIFICIO.
- 3.- REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS.
- 4.- ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS Y EN NÚMERO DE PLANTAS.
- 5.- ALTURA MÁXIMA.
- 6.- CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA.
- 7.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
- 8.- ALTURA DE PISO, Y ALTURA LIBRE DE PISO.
- 9.- PLANTA.
- 10.-AZOTEAS.
- 11.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
- 12.-CLASES DE EDIFICIOS.
- 13.-SALIENTES O VUELOS EN FACHADAS.
- 14.-CORNISAS Y ALEROS.
- 15.-TERRAZAS ENTRANTES.

ART.25.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

- 1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- 2.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.
 - 2.1.- DEFINICIONES.
 - 2.2.- PIEZA EXTERIOR.
 - 2.3.- VENTILACIÓN.
 - 2.4.- ILUMINACIÓN.
 - 2.5.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN LOS LOCALES DE USO RESIDENCIAL.
 - 2.6.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN LOS LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL.

- 2.7.- PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS INFERIORES A LA BAJA.
- 2.8.- OSCURECIMIENTO DE PIEZAS HABITABLES.

3.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

- 3.1.- PATIO.
- 3.2.- ANCHURA DE PATIOS.
- 3.3.- MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS CERRADOS.
- 3.4.- DIMENSIÓN DE LOS PATIOS.
- 3.5.- CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.
- 3.6.-CUBRIMIENTO DE PATIOS.

ART.26.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.

- 1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.
- 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 3.- DOTACIONES OBLIGATORIAS.
- 4.- DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.

ART.27.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- 1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CONDICIONES DE ACCESO A LOS EDIFICIOS.
 - 2.1.- ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.
 - 2.2.- SEÑALIZACIÓN EN LAS EDIFICACIONES.
 - 2.3.- PUERTA DE ACCESO.
 - 2.4.- CIRCULACIÓN INTERIOR.
 - 2.5.- ESCALERAS.
- 3.- CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.
- 4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS EN LOS EDIFICIOS.

ART.28.- CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS.

ART.29.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

- 1.-ORDENANZA DE FACHADA TÍPICA.

ART.30.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

ART.31.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

CAPÍTULO 6.- RÉGIMEN DE LOS USOS.

ART.32.- DETERMINACIONES GENERALES.

- 1.- OBJETO Y APLICACIÓN.
- 2.- ACTIVIDADES PERMISIBLES.
- 3.- DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.

ART.33.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.

ART.34.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.

- 1.- USO RESIDENCIAL (R).
- 2.- USO TERCIARIO (T).
- 3.- USO INDUSTRIAL (I).
- 4.- USO DOTACIONAL (D).

ART.35.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

- 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.
- 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCARIO.
- 3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.
- 4.-. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

ART.36.- COMPATIBILIDAD ENTRE DISTINTOS USOS.

ART.37.- TIPOLOGÍA Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LA INTENSIDAD DE USO.

- 1.- ZONIFICACIÓN.
- 2.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

ART.38.- NORMAS MÍNIMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA PARA LOS DIFERENTES SUELOS.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

ART.39.- DETERMINACIONES GENERALES. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OE).

ART.40.- DELIMITACIÓN.

ART.41.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

ART.42.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

- 1.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO EN EL SUELO DE ACTUACIÓN DIRECTA.
- 2.- CONDICIONES DE DESARROLLO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.
 - 2.1.- CESIONES OBLIGATORIAS.
 - 2.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

ART.43.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU) EN SUELO URBANO.

1.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES PREVIAS A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL.
- 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 6.- RÉGIMEN DE USOS.
- 7.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.
- 8.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.
- 7.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN.

2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES PREVIAS A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.
- 4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 5.- RÉGIMEN DE USOS.
- 6.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.
- 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 4.- RÉGIMEN DE USOS.
- 5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.
- 6.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- 5.- CONDICIONES DE USO.
- 6.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.
- 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 8.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.
- 4.- CONDICIONES DE USO.
- 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

7.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.
- 3.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- 5.- CONDICIONES DE USO.
- 6.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.
- 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART.44.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

- 1.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

ART.45.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ÁREA DE REPARTO.

1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1.- AVENIDA NORTE. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-1 a UA-5.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 2.- LA PALOMA. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-6, UA-7.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 3.- CEMENTERIO.
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-8 a UA-14.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 4.- LAS MESAS.
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-15 a UA-17.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 5.- SALIENTE.
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-18 a UA-20.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 6.- APARTADEROS.
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-
“APARTADEROS”.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

7.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 7.- ALFONSO X EL
SABIO. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: UA-21 a
UA-26.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO,USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

8.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 8.- JUAN CARLOS I-SUR. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-27 a UA-28.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

9.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 9.- AVDA. DE JULIÁN SÁEZ. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-29.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

10.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 10.- ALEGRÍA. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-30.

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.- CARÁCTER.
- 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.
- 5.- CESIONES OBLIGATORIAS.
- 6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 2.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ART.46.- DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OE).

ART.47.- ÁREAS DE REPARTO.

ART.48.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ÁREA DE REPARTO.

1.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-01 a S-10 DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1.- AVENIDA AMÉRICAS NORTE. SUELO URBANIZABLE.

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

- 1.1.- Reservas de suelo.
- 1.2.- Cesiones.
- 1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.
- 1.4.- Ejecución del Planeamiento.

- 2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

2.- NORMAS PARTICULARES DE L SECTOR RESIDENCIAL S-11 DEL ÁREA DE REPARTO Nº 2.- POLIDEPORTIVO. SUELO URBANIZABLE.

- 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.
 - 1.1.- Reservas de suelo.
 - 1.2.- Cesiones.
 - 1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.
 - 1.4.- Ejecución del Planeamiento.
- 2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

3.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-12 a S-21 DEL ÁREA DE REPARTO Nº 3.- AVENIDA AMÉRICAS OESTE. SUELO URBANIZABLE.

- 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.
 - 1.1.- Reservas de suelo.
 - 1.2.- Cesiones.
 - 1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.
 - 1.4.- Ejecución del Planeamiento.
- 2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

4.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-22 a S-24 DEL ÁREA DE REPARTO Nº 4.- ALMENDROS ESTE. SUELO URBANIZABLE.

- 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.
 - 1.1.- Reservas de suelo.
 - 1.2.- Cesiones.
 - 1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.
 - 1.4.- Ejecución del Planeamiento.
- 2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES INDUSTRIALES S-25 (P.P.I.-1), y S-26-SECTOR “PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL”, UA-1 y UA-2, DEL ÁREA DE REPARTO Nº 5.- PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE.

- 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.
 - 1.1.- Reservas de suelo.
 - 1.2.- Cesiones.
 - 1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.
 - 1.4.- Ejecución del Planeamiento.
- 2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO.

ART.49.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OE).

ART.50.- OBJETO.

ART.51.- CLASIFICACIÓN.

ART.52.- NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

- 1.- NÚCLEOS DE POBLACIÓN.
- 2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA DIVISIÓN, SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

ART. 53.- ACTUACIONES DE EJECUCIÓN EN SUELO RÚSTICO.

- 1.- USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.
- 2.- USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
- 3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

ART.54.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

- 1.-CONDICIONES Y REQUISITOS GENERALES.
- 2.-REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.
- 3.-REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS.
- 4.-REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO.
- 5.-REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA EL USO RESIDENCIAL FAMILIAR.
- 6.-REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.
- 7.-REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE CARÁCTER PRIVADO Y CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.
- 8.- REQUISITOS PARA LOS ACTOS DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE TERRENOS, REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES Y VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS, ASOCIADOS A LOS USOS ANTERIORES.
- 9.- REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

ART.55.- LEGITIMACIÓN DE ACTOS EN SUELO RÚSTICO.

- 1.- LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.- LICENCIAS MUNICIPALES.

ANEXO I.- FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

ANEXO II.- CALLEJERO.

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA REDACCIÓN DE LAS N.N. URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas se redactan, junto con las razones de ordenación expresadas en la memoria del Plan, con objeto de reglamentar los usos urbanísticos del suelo y las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación pública y privada, así como cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan de Ordenación Municipal, incluidas las de carácter provisional.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

El ámbito de aplicación de las presentes NN.UU. se extiende a la totalidad del término municipal. Su aplicación se iniciará a partir de la fecha de publicación definitiva en el Diario Oficial correspondiente.

ARTÍCULO 3.- VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

La vigencia será indefinida en tanto no sea objeto de modificación o revisión. No obstante, procederá su revisión en los supuestos establecidos en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

En cualquier caso, el P.O.M. se deberá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinen los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las ordenanzas y normas particulares.

ARTÍCULO 4.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO; RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

A).- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL P.O.M.

- Índice de la documentación.

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.- MEMORIA INFORMATIVA.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO II.- NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN.

DOCUMENTO III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I -1 .- Situación. Estructura Comarcal. E-1/75.000 y 1/400.000
- I -2 .- Estructura catastral vigente. Plano-guía. E- 1/25.000
 - I-2-R-1.-Catastro de suelo rústico. Hoja nº 1. E-1/10.000
 - I-2-R-1.-Catastro de suelo rústico. Hoja nº 2. E-1/10.000
 - I-2-R-1.-Catastro de suelo rústico. Hoja nº 3. E-1/10.000
 - I-2-R-1.-Catastro de suelo rústico. Hoja nº 4. E-1/10.000
 - I-2-U-1.-Catastro de suelo urbano. Hoja nº 1. E-1/2.000
 - I-2-U-1.-Catastro de suelo urbano. Hoja nº 2. E-1/2.000
 - I-2-U-1.-Catastro de suelo urbano. Hoja nº 3. E-1/2.000
 - I-2-U-1.-Catastro de suelo urbano. Hoja nº 4. E-1/2.000
- I -3 .- Topográfico, Hidrográfico y Afecciones del Territorio. E-1/25.000
- I -4 .- Aprovechamiento del suelo (cultivos, etc..). E-1/25.000

- I -5.1 .- Infraestructuras generales. Núcleo central. Red abastecimiento de agua.E-1/ 3.000
- I -5.2 .- Infraestructuras generales. Núcleo central. Red de saneamiento. 1/ 3.000
- I -5.3 .- Infraestructuras generales. Núcleo central. Red de alumbrado público. 1/ 3.000
- I -6 .- Estado actual del Núcleo de Población Consolidado. Alturas y Usos de la Edificación. 1/3.000
- I -7 .- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo. Plano-guía. 1/ 25.000
- I -7-1 .- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo. Hoja nº 1. 1/ 10.000
- I -7-2 .- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo. Hoja nº 2. 1/ 10.000
- I -7-3 .- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo. Hoja nº 3. 1/ 10.000
- I -7-4 .- Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo. Hoja nº 4. 1/ 10.000
- I -7-5 .- Planeamiento Vigente. Clasificación y Calificación. Núcleo Población Consolidado.1/ 3.000

DOCUMENTO IV.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

- O- 1 .- Clasificación del suelo..-Plano-guía .1/25.000
 - O- 1.1.- Clasificación del suelo..-Hoja nº 1. E-1/10.000
 - O- 1.2.- Clasificación del suelo..-Hoja nº 2. E-1/10.000
 - O- 1.3.- Clasificación del suelo..-Hoja nº 3. E-1/10.000
 - O- 1.4.- Clasificación del suelo..-Hoja nº 4. E-1/10.000

ORDENACIÓN DE DETALLE (OD)

- O- 2 .- Ordenación y Calificación del suelo.- Plano-guía. E-1/5.000
 - O- 2.1.- Ordenación y Calificación.-Hoja nº 1. E-1/2.000
 - O- 2.2.- Ordenación y Calificación.-Hoja nº 2. E-1/2.000
 - O- 2.3.- Ordenación y Calificación.-Hoja nº 3. E-1/2.000
 - O- 2.4.- Ordenación y Calificación.-Hoja nº 4. E-1/2.000
- O- 3.1 .- Ordenación. Red viaria. Alineaciones. Hoja nº 1. E-1/ 2.000
- O- 3.2 .- Ordenación. Red viaria. Alineaciones. Hoja nº 2. E-1/ 2.000
- O- 3.3 .- Ordenación. Red viaria. Alineaciones. Hoja nº 3. E-1/ 2.000
- O- 3.4 .- Ordenación. Red viaria. Alineaciones. Hoja nº 4. E-1/ 2.000

DOCUMENTO V.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

DOCUMENTO VI.- CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

*** SEPARATA 1.-DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS DE LA N-420.**

B).- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

El contenido de las presentes NN.UU. contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes capítulos:

TÍTULO I

- Cap. 1 Disposiciones generales
- Cap. 2 Instrumentos para el desarrollo del P.O.M.
- Cap. 3 Intervención Municipal en la ordenación y uso del suelo e incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.
- Cap. 4 Régimen urbanístico del suelo
- Cap. 5 Parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno.
- Cap. 6 Régimen de los usos del suelo.

TÍTULO II

- Cap. 1 Condiciones particulares del Suelo Urbano.
- Cap. 2 Condiciones particulares del Suelo Urbanizable.
- Cap. 3 Condiciones particulares del Suelo Rústico.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas se regulará por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes y en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (Decreto 248/2004, de 14-09-2004), y el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), o por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

ARTÍCULO 5.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en el Plan de Ordenación Municipal, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos.
- Los Planos de Ordenación.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El resto de los documentos del P.O.M. tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

ARTÍCULO 6.- COMPETENCIA E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comunidad Autónoma.

Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos expresados en la Memoria del Plan.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la definición de conceptos que se especifica en el Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las Disposiciones o Planeamiento Subsidiario.

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

En la interpretación del P.O.M. 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, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje, y de la imagen urbana y el interés más general de la colectividad.

ARTÍCULO 7.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal. Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

ARTÍCULO 8.- INSPECCIÓN.

La inspección de los usos del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, urbanización, obras e instalaciones y cuanta actividad urbanística desarrolle el P.O.M se efectuará por la Corporación Municipal y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos servicios técnicos, en la forma establecida por las disposiciones legales vigentes.

Las Entidades Urbanística Colaboradoras, si se formaren, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

CAPÍTULO 2.-INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL P.O.M.

ARTÍCULO 9.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

1.- CONCEPTO.

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

- a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trata en todo caso.
- b) El Programa de actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deben verificarse en ejecución de proyectos de singular interés y régimen de obras públicas ordinarias.
- c) El Proyecto de Urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por proyectos de singular interés.

2.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

El contenido y determinaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollan el P.O.M., así como la formulación y tramitación de los mismos serán los señalados en el Capítulo V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

ARTÍCULO 10.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Los instrumentos de planeamiento son instrumentos de ordenación para el desarrollo del P.O.M. y tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:

- a) Los planes Parciales de Ordenación, que tienen por objeto la ordenación detallada de Sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal, y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- 1.- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector o unidad de actuación, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo con la secuencia lógica de su desarrollo.
- 2.- La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- 3.- La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- 4.- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos de la Ley.
- 5.- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

- b) Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.
- c) Los estudios de Detalle, sólo podrán aplicarse en SUELO URBANO, o en SUELO URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL APROBADO. También podrá utilizarse este instrumento urbanístico en las Actuaciones asistemáticas en suelo urbano que requieran un ajuste volumétrico de los aprovechamientos o corrección puntual de las alineaciones.
Los Estudios de Detalle deberán comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.
Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
 - 1.- Las alineaciones y rasantes.
 - 2.- La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente.Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.
Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.
- d) Los Planes Especiales, que desarrollan, complementan, o mejoran el planeamiento territorial urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial, así como los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) que desarrollen un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado.

ARTÍCULO 11.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

1.- CLASES DE PROYECTOS.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) Urbanización.
- b) De obras ordinarias de Urbanización.
- c) De edificación.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) De instalación de actividad.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que refiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en las presentes N.N.U.U., y demás disposiciones de aplicación.

3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

3.1.- DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Toda obra pública de Urbanización, sea ejecutada en régimen de Actuación Urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa, y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la provincia.

Los proyectos de Urbanización contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3.2.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La ejecución de la urbanización requiere la aprobación del planeamiento preciso de cada clase de suelo, y en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización se regirá por lo establecido en el Artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

3.3.- PLAZOS DE URBANIZACIÓN.

En los desarrollos con planeamiento aprobado, será el establecido por el Plan correspondiente.

En los sectores de suelo urbanizable, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule establecerá los plazos para gestionar y urbanizar.

3.4.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

Son aquellos proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los Sistemas Generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

Su tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

3.5.- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente, o en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior del de la propia Unidad de Actuación o Sector en que se encuentran, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, las redes de agua compartida, etc.

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aún cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición, si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades determinadas en el apartado 3.6., salvo que se regule específicamente en las normas concretas de cada Unidad de Actuación o Sector, o se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionan actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlas.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyen Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización, el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca positivamente, deberá abonar antes de su aprobación, la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los Sistemas Generales que se vaya a utilizar, a fin de resarcir a los promotores que los hubiesen realizado en anteriores actuaciones.

3.6.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio, o a instancia de la persona responsable de la ejecución, consecución y entrega de dichas obras.

La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

- a) La persona o entidad pública o privada responsable de la actuación incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una Unidad de Actuación o Sector.
- b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser mayor a tres meses, aunque será prorrogable pro la mitad de ese tiempo pro razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizado para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento del acta.

3.7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuación urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad del carácter aislado, o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas.

La conservación de la urbanización cuando no corresponde al Ayuntamiento, según la determinaciones de las presentes N.N.U.U., se llevará a cabo:

- a) Por el Urbanizador ante la recepción provisional de las obras.
- b) Por la Entidad Urbanística de Conservación, una vez recepcionadas las obras y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios, siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

En los casos de existencia de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, éstas Entidades podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias, para mejor conservación de las instalaciones, que deberán contar con la aprobación municipal. Así mismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería, con limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

4.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

4.1.- RED VIARIA.

4.1.1.- Trazado y características de la Red.

El trazado y características de la red viaria serán las que se señalan en el Plano de Ordenación de la Red Viaria.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

Como Normas generales se contemplan las siguientes determinaciones:

- a) No se permiten los viales en fondo de saco.
- b) El radio de giro mínimo será de 10 m. medidos desde el eje.
- c) Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 3 m.
- d) El ancho mínimo de calles de nueva apertura en zonas residenciales será de 10,00 metros.
- e) El ancho mínimo de calles de nueva apertura en zonas industriales será de 14,00 metros

Las características y materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.

El acabado de la superficie será como mínimo el siguiente:

- Sistema viario principal: Asfáltico o de hormigón hidráulico.
- Sistema viario secundario: Asfáltico o de hormigón hidráulico.
- Bandas de circulación de peatones: Enlosado natural o artificial.

4.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y Propiedad.

El régimen del Sistema Viario que conforma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento, así como en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.

La carretera N-420, de Córdoba a Tarragona por Cuenca, en el tramo comprendido entre la Autovía de Andalucía en Puerto Lápice y Mota del Cuervo sobre la N-301, presenta travesía en Pedro Muñoz, y su zona de afección se someterá a lo estipulado en la mencionada Ley de Carreteras y su Reglamento, así como a lo determinado en la Separata I del presente P.O.M., DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS DE LA N-420.

El Ministerio de Fomento ha elaborado un Estudio Informativo sobre la Variante de Población de Pedro Muñoz, analizando la posible implantación de varios corredores en estudio, que no afectan a la delimitación de suelo urbano o urbanizable prevista en el presente P.O.M.

Existen dos carreteras comarcales que atraviesan el municipio, la CM-3103 y CM-3111, que canalizan el tráfico entre Pedro Muñoz y los municipios de El Toboso, Socuéllamos y Tomelloso, comunicándolos directamente, y su zona de afección se someterá a lo estipulado en la mencionada Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.

Antes de iniciar cualquier obra dentro de la zona de ejecución de dichas carreteras, se deberá contar con el permiso del Organismo correspondiente.

El resto de las vías públicas que componen la red municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes N.N.U.U. para cada tipo de suelo.

Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de la edificación con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria.

4.1.3.- Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.

Se garantizará el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitación en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha.

En las presentes N.N.U.U. del P.O.M., se recogen los criterios básicos que se establecen en la citada Ley; estos criterios básicos serán recogidos en los instrumentos de planeamiento y ejecución que desarrollen el P.O.M., así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalación. Según los artículos 6, 7, 8, y 9, que regulan la accesibilidad urbanística en la vía pública, de la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha:

1- Serán itinerarios peatonales accesibles:

- Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, que deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con una anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de 2 personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.
- Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales, se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superior al 6%, y su anchura deberá permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de 2 personas, una de ellas en silla de ruedas.
En los pasos de peatones y esquinas de cruce de varias calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.
- Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga. Se utilizarán bordes de textura y color diferenciado para señalar los accesos a otros itinerarios, o a edificios y servicios públicos.

2- Mobiliario Urbano.

- Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación, o cualquier otro elemento vertical de señalización, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad.
Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización buena sonora para indicar el cambio de luz.
- Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos, y que no constituyan obstáculo para el tránsito.
Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieren en un espacio o itinerarios peatonales, tales como vitrinas, marquesinas y otros análogos, se realizarán evitando que constituyen obstáculos.

3- Características Técnicas.

Las características técnicas propias de los itinerarios peatonales, vados, escaleras, pasos de peatones, rampas, parques y jardines, mobiliario urbano y señalización, cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

4- Reserva de estacionamiento de vehículos.

En las zonas que se crean para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 x 3,60 metros, y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad, y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentran en la situación de movilidad reducida.

Los garajes o aparcamientos de uso público con más de 1 planta serán, al menos, practicables, y en caso de que sea necesaria la instalación de un ascensor, su cabina, y las puertas de entrada serán practicables para personas que utilicen sillas de ruedas, y en general, con movilidad reducida, y estará colocada lo más cerca posible de los espacios reservados.

4.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

4.2.1.- Características generales de la Red.

Con carácter general, las redes de abastecimiento deben estar diseñadas para ser capaces de distribuir agua potable en la cantidad y calidad necesarias, así como no transferir ningún tipo de partículas ni elementos al agua.

En cuanto a las características que deben reunir para un óptimo suministro de agua, se estará a lo dispuesto en la reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de las Aguas Potables de Consumo (R.D. 1138/90 de 14 de septiembre).

Las Dotaciones mínimas exigidas son:

- * En zonas residenciales: 200 lit/hab/día.
- * En zonas industriales: 40 m³/Ha/día.
- * En zonas verdes: 20 m³/Ha/día.

En el cálculo de la red se garantizará una presión mínima de 1atm. en el punto más desfavorable.

La capacidad mínima para el depósito o depósitos reguladores será la correspondiente a un día de consumo. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza. Si no existiera cota suficiente para alimentar al conjunto previsto con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministre desde el regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

4.2.2.- Trazado de la Red.

Las redes de distribución de agua se realizarán preferentemente por las aceras con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 80mm.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La separación media entre generatrices, en centímetros, de la red de agua con otras instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad Alta Tensión	30 cm.	30 cm.
Electricidad Baja Tensión	20 cm.	20 cm.
Gas	60 cm.	50 cm.
Telecomunicaciones	30 cm.	

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Se recomienda la ejecución de una red separativa, independiente para el abastecimiento y el riego.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 200 m., y con caudal de 5 l/sg. simultáneos; el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada doscientos metros, del calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrán en cuenta las posibles conexiones con otros sectores contiguos al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas, y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia.

4.2.3.- Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza (la estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire se realizará mediante ventosas). Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuese necesario.

Se podrán establecer, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto por las normas de aseguramiento de la necesaria estanqueidad y sección de conducción adecuada al caudal a transportar.

Podrá adoptarse cualquiera de los dos sistemas, unitario o separado, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagüe y economía de instalación y servicio.

La red discurrirá por cota inferior a la red de abastecimiento y sus características se regulan por la siguiente normativa:

- Decreto 2414/1961 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- Real Decreto 11/1995 sobre Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 509/1996 de desarrollo del anterior, por el que se establecen normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Normas afectadas:
 - Complementa la Ley 22/1998, Título III, sobre Tratamiento de Aguas Residuales.
 - Complementa la Ley 29/1985, Título V, sobre Tratamiento de Aguas Residuales.
 - Resolución de 30 de enero de 1996.
 - Otras legislaciones sectoriales.

4.3.1.- Características generales de la Red.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 centímetros, y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 50 litros por segundo y Hectárea.
 Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.
 Se recomienda la ejecución de red separativa, con reutilización, tras su depuración, de las aguas pluviales en el riego de zonas verdes.
 La velocidad máxima será de 3 metros por segundo, y la mínima de 0,5 metros por segundo.
 Se establecerán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,5 metros por segundo.
 Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.
 Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.
 Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbedores o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.
 La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas en suelo rústico, deberá efectuarse en una zona que no contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de abril de 1969.

4.3.2.- Depuración.

Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua, o en su entrega al terreno, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contaminación de las áreas afectadas. Para verter al terreno será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.
 Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por la Confederación Hidrográfica u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.
 Será necesaria la revisión periódica tanto de las instalaciones de la red de saneamiento como de las características y parámetros del efluente obtenido al final del tratamiento, debiendo estar siempre estos valores dentro de los permitidos por la legislación vigente, tal como “La Directiva del Consejo de la Comunidad Europea (78/659/CEE)” relativa a la calidad de las aguas continentales para ser aptas para la vida de los peces.
 Así mismo, las aguas residuales a tratar deberán estar compuestas por sustancias que no inutilicen o dificulten el correcto funcionamiento del tratamiento, es decir, se deberán evitar pinturas, metales, hidrocarburos, aceites, etc., debiendo estas sustancias estar sometidas a un tratamiento especial. Por tanto las aguas residuales contendrán aguas de cocina, aguas blancas de baño, aguas de lavado de locales, aguas fecales, etc.
 De acuerdo con lo expuesto anteriormente, cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 En casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cunetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

4.4.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.4.1.- Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso las cargas mínimas fijadas en las instrucciones M.I.B.T.
 El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.
 Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los siguientes niveles de iluminación:

TIPO DE VÍAS	ILUMINACIÓN (Lux)	FACTOR DE UNIFORMIDAD
De Penetración	15	0,4
Colectoras	10	0,3
Secundarias	5	0,25
Peatonales	2	0,15

4.4.2.- Trazado de las Redes.

Las redes en suelo urbano y urbanizable serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora.

Las características de las redes serán las que se señalen en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes:

a).- Red de Alta Tensión.

Cuando sea subterránea, la separación con los conductores de baja tensión será de 30 centímetros.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

b).- Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes:

- Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.
- Red de alumbrado público. Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación. Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para Alumbrado Público.

Los centros de transformación que no sean subterráneos deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública ni bajo ella. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de centros de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, siempre que las fachadas guarden el ornato debido, en consonancia con las edificaciones próximas. Deberán ir provistos de los dispositivos de seguridad necesarios.

Los Proyectos de suministro de Energía Eléctrica deberán someterse a la Normativa del Ministerio de Industria.

4.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se realizará por canalización subterránea, y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de conformidad con la legislación general y de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras previstas. (por defecto de otros se regirá la normalización de elementos de la Compañía Telefónica).

Las canalizaciones que se prevean se realizarán con tubo de P.V.C. (protegido) prefabricados normalizados.

Las redes se conectarán con la red municipal en los puntos acordados con las compañías afectadas.

4.6.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

La red de gas en el supuesto de que se proyecte, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías suministradoras.

4.7.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores, y se situarán a una distancia mínima de 2 kilómetros del núcleo urbano.

La gestión de residuos se adaptará a las determinaciones contenidas en el Plan de Residuos de Castilla la Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de mayo), perteneciendo el municipio al AGES 3-UNION 3.1.Alcázar de San Juan, y al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla la Mancha (Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001).

4.8.- PLANTACIÓN DE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su función, siendo obligatoria, en todo caso, la plantación de arbolado adecuado a lo largo de las aceras, si su anchura es superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos, en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas se deberán ajardinar.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juego de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos, así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 60 metros.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

Se recomienda la utilización de especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped).

5.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

5.1.- DEFINICIÓN.

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijen en las presentes N.N.U.U. sobre la edificación, así como las demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

5.2.- CLASES DE OBRAS EN EDIFICIOS.

Las obras de edificación se integran en las propuestas siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva construcción.

a) Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio existente, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte el mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

1. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, a de parte del mismo, en sus condiciones o estado original, que se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender así mismo, las obras complementarias que coadyuden a dicho fin.
2. Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
3. Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, sus posibles alteraciones menores en su estructura y distribución.
4. Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, que modifiquen su distribución y/o alteren las características morfológicas y distribución interna.

Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

4.a) obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoren las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes, o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de las existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afecten a un local, o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

4.b) Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- Reestructuración puntual: son aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
 - Cambios de distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - Construcción de pasos y vías de evacuación en cumplimiento de la Normativa contra incendios.
 - Instalación de ascensores y escaleras privadas de comunicación entre pisos.
 - Sustitución parcial de forjado, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
- Reestructuración Parcial: son aquellas obras que incluyen algunos de los siguientes tipos:
 - Constitución de entreplantas.
 - Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación.-
 - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
 - Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela.
- Reestructuración general: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que exceden de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayendo a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total, se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

5. Obras exteriores: son las que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materias, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

6. Obras de reconfiguración: son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes.

Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

b) Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, dividiéndose en:

b.1) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente.

b.2) Demolición parcial: cuando solamente se elimina parte de una edificación.

c) Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

c.1) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

c.2) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificaciones.

c.3) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

6.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas obras o construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo, o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Se integran en los siguientes grupos:

1. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y la plantación de masas árboles.
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo, propios de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quiosco, puestos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre: recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporados a proyectos de edificación.
 - Vertederos de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendida en proyectos de urbanización o edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo, las siguientes:
 - Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terreno.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - Implantación de casetas prefabricadas desmontables y similares.
 - Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos referidos se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de las presentes N.N.U.U.

7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.

Se entiende por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes N.N.U.U. y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

CAPÍTULO 3.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

ARTÍCULO 12.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.

1) La Licencia de obras, edificación e instalación.

De acuerdo con el artículo 165 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004, están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de los demás anteriores preceptos en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación, y de uso del suelo, y en particular:

- A).- Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- B).- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- C).- Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- D).- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- E).- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- F).- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- G).- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- H).- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- I).- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- J).- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- K).- La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- L).- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- M).- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- N).- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- Ñ).- La instalación de invernaderos.
- O).- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- P).- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- Q).- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- R).- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- S).- Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- T).- Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

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

Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2) La licencia de Usos y Actividades.

De acuerdo con el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

- a.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b.- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o están protegidos por la legislación sectorial aplicable.
- c.- Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3) La Autorización de Actividades provisionales.

De acuerdo con el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), el régimen de autorización provisional de actividades será el siguiente:

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

4) El régimen de comunicación previa.

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación de los sujetos a la concesión de licencia descritos en el apartado 1 anterior, quedarán sometidos al régimen y procedimiento de comunicación previa previsto en los artículos 157, 158 y 159 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

- 5) Así mismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

2.- PROCEDIMIENTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.

El procedimiento de concesión se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 166 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

Cuando se presenten solicitudes de las que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, éstas deberán ser requisito indispensable para la concesión de la licencia.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

En defecto de los mencionados plazos, se estará a lo previsto en el artículo 167 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

3.- CÉDULA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

4.- ALINEACIÓN OFICIAL.

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación, y un plano del solar a escala mínima 1/500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y rasantes, debiéndose reflejar así mismo cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con los que cuente una vez realizado el expediente de deslinde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos del Ayuntamiento, antes de conceder la licencia, en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos.

En las unidades de actuación, áreas de planeamiento aprobadas, o sectores, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas confrontan en las parcelaciones aprobadas.

5.- CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelas, urbanizaciones o edificios se señalan en estos planes.

La concesión de licencias de las actuaciones a que hace referencia el apartado 1, se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

1) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/100 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y en perfiles longitudinales de viales, incluyendo las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2) Licencias de Edificación.

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

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificios que confiere la aprobación de las mismas.
- b) Que se hayan finalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de edificación y urbanización simultáneos.
A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.
- c) que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica, y la evacuación de aguas residuales.
- d) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas en las que así lo exijan las ordenanzas o Normas Particulares.
- e) En el caso de que no estuviesen realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicita la licencia, se exigirá como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por un importe del 50% del presupuesto de edificación.
- f) Los proyectos de edificación contemplarán, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela.

3) Licencias de Obra Menor.

Se entenderá por obras menores, a los efectos de estas Normas, las siguientes:

- a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.
- b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.
- c) Depósitos de hasta 5 metros cúbicos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- d) Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.
- e) Vallas y cerramientos. En el interior de las Unidades de Actuación o Sectores, y en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos ámbitos, los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.
- f) Apeos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.
- g) Derribos. Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; así mismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.
- h) Pinturas y revocos de fachadas, medianerías, repaso de canalones, bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.
- i) Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas.
- j) Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.
- k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.
- l) Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.
- m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.
- n) Piscinas con superficie menor de 50 metros cuadrados, que deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.
- o) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de un metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.
- p) Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos, tendrán la consideración de menores cuando:
 - La superficie máxima construida sea inferior a 20 metros cuadrados.
 - La altura máxima sea de tres metros medidos desde cualquier punto del terreno.
 - La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.
- q) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:
 - No se realicen aumentos de planta.
 - No se amplíe más de 20 metros cuadrados de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
 - No exista peligro aparente de tipo estructural, a juicio de los servicios técnicos municipales.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras menores, deberá presentarse instancia acompañada de:

- a.- Plano de situación de la obra.
- b.- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela. Cuando se trate de las obras de tipo m), n), o), p) y q), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere realizar, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas, de lo proyectado.
- c.- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d.- Presupuesto real de la obra.
- e.- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.

4.- Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás Disposiciones reglamentarias.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales o de oficinas, bien sean de nueva construcción o por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

5.- Licencias de Primera Ocupación.

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- a.- Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de seis meses.
- b.- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.
- c.- Planos de final de obra.
- d.- Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.

6.- Licencias de Inmuebles incluidos en el Patrimonio Arquitectónico de interés Histórico-Artístico de la provincia de Ciudad Real o declarados Bienes de Interés Cultural.

En los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de interés Histórico-Artístico de la provincia de Ciudad Real o de los incoados y declarados Bienes de Interés Cultural será requisito imprescindible previo a la concesión de la licencia municipal el Informe Favorable de la Comisión de Patrimonio tal y como establece el artículo 19 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español para los inmuebles o conjuntos históricos incoados o declarados Bienes de Interés Cultural.

ARTÍCULO 13.- DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1.- DEBERES DE USO.

Los propietarios de todo tipo de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso determinado en cada caso por el P.O.M.

El uso de terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente.

2.- DEBERES DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de inmuebles deberán conservar las fachadas de los mismos, sean o no visibles desde la vía pública, en condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios de cualquier clase de edificación están obligados a conservarla de modo íntegro en condiciones de solidez y estabilidad, de modo que en ningún momento se vea afectada la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que incumplan las obligaciones de higiene y ornato, los que amenacen ruina, o aquellos que por el mal estado de alguno de sus elementos pudieran causar algún daño.

Los técnicos y autoridades municipales tendrán la obligación de denunciar el incumplimiento de las obligaciones anteriormente citadas, de modo que tras los informes facultativos necesarios y oídos los propietarios, éstos procedan a las reparaciones o demoliciones necesarias.

En caso de peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará de modo inmediato a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños.

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento indicado en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTÍCULO 14.- INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

1.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en esta Normas Urbanísticas, se considerarán a los efectos de su aplicación edificios “fuera de ordenación” conforme a lo establecido en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

2.- LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 178 y 179 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

3.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.

Si previo a la entrada en vigor de las presentes normas existen parcelas inferiores a la mínima exigida por las ordenanzas zonales, y esta circunstancia se acredita debidamente mediante inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las restantes condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

4.- COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Las Entidades Urbanísticas de las urbanizaciones y las comunidades de propietarios también colaborarán con el Ayuntamiento en la denuncia de las situaciones ilegales y en orden al mantenimiento del decoro y calidad de las edificaciones.

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTÍCULO 15.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

Suelo Urbano

Está constituido por todos aquellos terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Se cuantifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación, y se regulan a tenor de lo prescrito en el TÍTULO II, Capítulo 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO, de este Documento.

Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos que, según lo señalado en el artículo 46 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan, son las áreas que dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización.

Se justifican en la Memoria, en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo prescrito en el TÍTULO II, Capítulo 2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE, de este Documento.

Suelo Rústico

Constituye el suelo rústico el resto del término municipal no incluido en los suelos urbanos y urbanizable.

Se somete al régimen que se señala en TÍTULO II, Capítulo 3.-CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO, de las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 16.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES.

1.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

El P.O.M. señala como una de sus determinaciones más importantes la definición de los suelos destinados a los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que estén al servicio de toda la población, sin perjuicio de la clasificación urbanística del suelo.

Será de aplicación a las superficies grafiadas como tales en los planos de Ordenación.

La obtención del suelo destinado a los sistemas generales se realizará mediante cesión gratuita y obligatoria por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora o sectores y, en su defecto, mediante la expropiación u ocupación directa.

La ejecución de los sistemas generales se regulará de acuerdo a lo establecido en los artículos 126, 127 y 128 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

2.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES.

2.1.- DEFINICIÓN DE DOTACIONES LOCALES.

Los Sistemas Locales se distinguen de los Sistemas Generales en que los locales están al servicio de la población del entorno más inmediato, no de todo el municipio, aunque tengan un carácter complementario de los generales.

2.2.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.

Los terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en unidades de actuación en suelo urbano serán de cesión gratuita y se obtendrán con la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

Los terrenos destinados a dotaciones locales no incluidos en unidades de actuación serán de cesión gratuita y se obtendrán mediante los mecanismos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan, mediante transferencias de aprovechamiento, expropiación y ocupación directa

2.3.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.

Los terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en sectores en suelo urbanizable serán de cesión gratuita y se obtendrán con la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

ARTÍCULO 17.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Será de obligado cumplimiento en los enclaves arqueológicos los siguientes preceptos de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha:

Art. 1.2. Forman parte del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha los inmuebles y objetos muebles de interés histórico, artístico, arqueológico, científico o técnico de interés para Castilla – La Mancha.

Art. 4. Los Ayuntamientos y demás corporaciones públicas territoriales e institucionales de Castilla – La Mancha, cooperarán con la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha comprendido en su ámbito territorial de actuación, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Vendrán obligados a notificar a la Consejería de Educación y Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes.

Art. 16.1. Toda excavación o prospección arqueológica o paleontológica, excepto las realizadas en inmuebles o terrenos de titularidad estatal, deberá ser expresamente autorizada antes de su inicio por la Consejería de Educación y Cultura, que mediante los procedimientos de inspección y control idóneos comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico. La Consejería de Educación y Cultura comunicará al Ayuntamiento respectivo las autorizaciones concedidas, en el plazo de un mes.

Art. 17. La realización de prospecciones o excavaciones en terrenos de valor arqueológico de Castilla La Mancha que carezcan del oportuno permiso y que se realicen con el fin de obtener cualquier tipo de resto arqueológico serán ilícitas y sancionadas conforme a lo dispuesto en la presente Ley. Se incluye en este concepto la utilización de cualquier aparato cuyo funcionamiento esté encaminado a la obtención de restos arqueológicos. Igual consideración tendrán las excavaciones o prospecciones realizadas con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Consejería de Educación y Cultura.

Art. 21.1. En las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

Art. 21.2. La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.

ARTÍCULO 18.- PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (ARTÍCULO 21 DE LA LEY 4/1990).

PRIMERO: Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar los inmuebles incluidos en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL P.O.M. de Pedro Muñoz, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

SEGUNDO: Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin deberán presentar solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.

b) Acreditación de su calidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.

c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de la Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha.

TERCERO: Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico Español. Lo cual comportará, en particular:

a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terreno sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquéllos.

b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos; y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

-Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen; y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

-Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO: El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del periodo autorizado.

QUINTO: La Dirección General de Cultura podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO: El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO: Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha

En lo que se refiere a los emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares (Bienes de Interés Cultural en virtud del Decreto 571/63 de 14 de Marzo y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español) les serán de aplicación los artículos de las Leyes 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y 4/90, de 25 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha, referidos a este tipo de bienes.

CAPÍTULO 5.- PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de someterse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

La edificación deberá cumplir además las condiciones determinadas en el Capítulo 6.- RÉGIMEN DE LOS USOS, según el uso a que se destine el edificio o la parte del edificio.

ARTÍCULO 19.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes del territorio.

1.- PARCELA.

Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

2.- FINCA.

Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad

3.- PARCELACIÓN RÚSTICA.

Se entiende por este termino, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

4.- PARCELACIÓN URBANA.

Se entiende por este término, la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

5.- PARCELACIÓN ILEGAL.

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realiza con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población.

La necesidad de definir la parcelación ilegal incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, resulta imprescindible para deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca da lugar a formación de un núcleo de población, pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

6.- REPARCELACIÓN.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación o sector para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

ARTÍCULO 20.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo en los de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destine, y en la ordenanza de aplicación.

2.- DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su superficie.

Los solares, además mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario o municipal o en los planos de los proyectos de reparcelación que se aprueben y, en su caso, en los planos catastrales.

3.- LINDEROS. DIMENSIONES.

- Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto a las colindantes.
- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio público libre a que de frente.
- En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo, y el resto serán linderos laterales.
- En parcelas con más de un lindero frontal serán laterales todos los demás linderos.

4.- ALINEACIÓN OFICIAL.

Es la línea señalada por el planeamiento como límite que separa los suelos destinados a vías o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de parcela o de la fachada del edificio, con el terreno.

En el plano de Ordenación correspondiente se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

5.- SUPERFICIE DE LA PARCELA.

Es la dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

6.- PARCELA MÍNIMA.

Es la superficie que el planeamiento general o de detalle establezca como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

7.- PARCELA EDIFICABLE.

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

8.- PARCELA INDEPENDIENTE.

Es aquella que corresponde a un único titular.

9.- PARCELA MANCOMUNADA.

Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

10.- SOLAR.

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- No pueden considerarse vías, a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con la calle propia del núcleo urbano.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la construcción o instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente fosas sépticas en conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías que lo circunden.

ARTÍCULO 21.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

2.- ELEMENTOS DE REFERENCIA. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS Y ALTIMÉTRICAS.

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Referencias planimétricas de la parcela. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) *Linderos:* Definidos en el art. 20.3.
- b) *Alineación oficial, exterior o pública:* Definida en el art. 20.4.
- c) *Alineación interior o privada:* es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Referencias altimétricas del terreno: Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) *Rasante:* Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) *Cota natural del terreno:* Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Referencias de la edificación.

En la regulación del P.O.M. se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) *Cerramiento:* Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) *Fachadas:* Aquellas superficies que junto con las cubiertas, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

- *Exteriores:* cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - *Interiores:* Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - *Medianeras:* Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.
- c) *Línea de edificación:* Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y/O DEL CERRAMIENTO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) *Alineada:* Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b) *Fuera de alineación:* Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
- c) *Remetida o retranqueada:* Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

4.- SEPARACIÓN A LINDEROS.

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero; dichas plantas serán enteramente subterráneas.

5.- RETRANQUEO.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la Ordenanza de aplicación, o instrumento de desarrollo del P.O.M.. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 21.4

2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del P.O.M., el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

6.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.
2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

7.- FONDO EDIFICABLE.

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

8.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

9.- ADOSAMIENTO A LINDEROS.

En ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del P.O.M., correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del P.O.M.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

10.- CERRAMIENTO DE PARCELA.

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla o evitar el acceso libre a su interior.

ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificaciones, y la que debe permanecer libre de construcciones.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, y de la ordenanza particular de desarrollo del P.O.M.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

2.- SUPERFICIE OCUPABLE.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) *Indirectamente*: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) *Directamente*: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del P.O.M., las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

3.- SUPERFICIE OCUPADA.

- a) *Sobre rasante*: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.
 - La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificadas sobre rasante.
 - La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del P.O.M.
- b) *Bajo rasante*: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del P.O.M.

4.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

6.- DENSIDAD.

Corresponde al número de viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona, unidad de actuación o sector.

ARTÍCULO 23.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine y la tipología edificatoria asignada, por la ordenanza particular correspondiente.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Corresponde a los metros cuadrados totales de espacios susceptibles de uso de que consta el edificio, bajo y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos cerrados y los cuerpos abiertos cubiertos contabilizados al 50%.

3.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación. Quedan excluidas y no computan edificabilidad las siguientes superficies construidas:

- Las plantas bajo rasante.
- Los soportales y zonas abiertas de plantas bajas porticadas.
- Las superficies destinadas a garaje – aparcamiento de dotación obligatoria en planta baja o bajo rasante.

- Las entreplantas cuando se permitan.
 - Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, situados en plantas bajas, bajo rasante o en construcciones por encima de la altura.
 - Los primeros cuatro (4) metros cuadrados destinados a terraza – tendedero en cada vivienda.
 - Las azoteas y balcones.
 - Los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
 - Los patios de parcela no cubiertos.
- Computan edificabilidad al 50%:
- Las terrazas y cuerpos abiertos cubiertos, no cerrados por tres de sus lados.

4.- SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

5.- SUPERFICIE ÚTIL.

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

6.- SUPERFICIE EDIFICABLE O EDIFICABILIDAD.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

7.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

ARTÍCULO 24.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

2.- ALTURA DEL EDIFICIO.

Es la dimensión vertical de un volumen edificado sobre la rasante de la calle o terreno.

3.- REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS.

Son los que sirven para determinar las distintas alturas de un edificio. Se distinguen las siguientes:

- Altura de cornisa: es el nivel de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o el alero con la fachada del edificio.
- Altura de coronación: es el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieran, o en su defecto de la cara superior del forjado de la última planta.

4.- ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS Y EN NÚMERO DE PLANTAS.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio medida en unidades métricas, desde cota de rasante hasta cualquiera de las referencias altimétricas.

Altura en número de plantas: corresponde al número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

5.- ALTURA MÁXIMA.

Es el parámetro que limita el valor máximo de la altura permitida en la edificación. Se podrá establecer en función de dos tipos de referencias:

a) Número de plantas máximo.

No computarán como planta:

- Las plantas sótano y semi-sótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando estén permitidas y cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima total permitida en planta baja.
- Las plantas de áticos o bajo cubiertas.

b) Altura máxima de cornisa.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades, ambos habrán de respetarse como máximos admisibles.

Las alturas máximas de la edificación se establecen en las determinaciones particulares de cada zona en el presente P.O.M. en función de la altura de cornisa existente en el punto medio de la fachada de la edificación.

Se especifican en el callejero que se adjunta en el Anexo II todas las alturas de edificación, por plantas en cada calle, dentro del suelo urbano.

La correspondencia entre alturas máximas en número de plantas y unidades métricas son las siguientes:

- Cuatro plantas = 13,00 metros.
- Tres plantas = 10,00 metros.
- Dos plantas = 7,00 metros.

Se permitirá en todos los casos la edificación de una planta menos de las asignadas. En este caso, será obligatorio el tratamiento de las medianerías que queden visibles, a cargo de los propietarios de la edificación más baja.

En las calles con pendiente, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada de la edificación, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si se sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiendo el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En las esquinas que dan fachada a calles con diferentes alturas, se permite continuar las alturas máximas asignadas en la calle de mayor altura, en una longitud de fachada igual a la anchura de dicha calle. A partir de esta longitud, la altura de cornisa será la correspondiente a la calle de menor altura.

6.- CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA.

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.
2. Las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del P.O.M., podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

7.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Salvo que las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del P.O.M. establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de treinta grados (30°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la ordenanza particular correspondiente, con las condiciones que en las presentes Normas se determinan. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el artículo 24.7.-apartado 1.a., u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el artículo 24.7.-apartado 1.b, con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicaciones, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar.

8.- ALTURA DE PISO, Y ALTURA LIBRE DE PISO.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

9.- PLANTA.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El P.O.M. considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. *Planta baja:* Aquélla cuyos niveles de suelo se encuentran situados como máximo a ciento treinta (130) centímetros por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiente a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.
2. *Plantas bajas porticadas:* Es aquélla planta baja, cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación.
3. *Plantas inferiores a la baja:* Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de dos (2) con una profundidad máxima de seis (6) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. *Planta enteramente subterránea:* Es aquélla cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
5. *Planta de piso:* Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. *Entreplanta:* Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

7. *Ático*: Planta que se sitúa 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. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30º) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.
Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros.
8. *Planta de bajo cubierta*: Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

10.- AZOTEAS.

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

11.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

El P.O.M. emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) *Edificación Aislada (EA)*: La que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:
 - *Edificación Aislada Exenta (EAE)*: comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
 - *Edificación Aislada Adosada (EAA)*: comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
- b) *Edificación Alineada a Vial (EAV)*: comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:
 - *Edificación en Manzana Cerrada (EMC)*: comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada por la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
 - *Edificación en Manzana Abierta (EMA)*: comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de tal manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en planta baja.
- c) *Edificación Tipológica Específica (ETE)*: comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de un Estudio de Detalle (ED).

12.- CLASES DE EDIFICIOS.

- a) *Edificio existente*: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente P.O.M.
- b) *Edificio exclusivo*: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

13.- SALIENTES O VUELOS EN FACHADAS.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:
 - a) *Balcón*: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cincuenta (50) centímetros.
 - b) *Terrazas*: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en el apartado a) anterior.
 - c) *Cuerpos volados*: Son aquellos cuerpos cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación.

- d) *Aleros*: Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.
- e) *Marquesinas*: Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.
- f) *Rejas*: Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

Salvo otras limitaciones en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
- b) La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (300) centímetros.
- c) Los vuelos quedarán en cualquier caso limitados a la condición más restrictiva de las siguientes:
 - Seis por ciento (6%) de la anchura de la calle.
 - Sesenta (60) centímetros de vuelo máximo.
 - El vuelo será en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado.
- d) No se autorizarán vuelos de ningún tipo en calles de anchura inferior a siete (7) metros.

14.- CORNISAS Y ALEROS.

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del P.O.M.. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

15.- TERRAZAS ENTRANTES.

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

ARTÍCULO 25.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

1.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

2.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

2.1.- DEFINICIONES.

Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

2.2.- PIEZA EXTERIOR.

- 1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:
 - a) Vía pública o espacio libre público.
 - b) Patio de manzana con las dimensiones reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

2.3.- VENTILACIÓN.

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:
 - a) *Ventilación natural directa*: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
 - b) *Ventilación natural conducida*: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior.
 - c) *Ventilación forzada*: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

2.4.- ILUMINACIÓN.

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

2.5.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN LOCALES DE USO RESIDENCIAL.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial y usos asimilables reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

2.6.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL.

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.
2. Se admitirá, igualmente, la iluminación y ventilación artificiales de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de renovación de aire e iluminación adecuados.

2.7.- PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS INFERIORES A LA BAJA.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que se establecen en la normativa específica para el uso de vivienda.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

2.8.- OSCURECIMIENTO DE PIEZAS HABITABLES.

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

3.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

3.1.- PATIO.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios: también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) *Patio de parcela*
 - *Cerrado*: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - *Abierto*: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
 - b) *Patio de manzana*: Es el formado en una o varias parcelas colindantes como resultado de la aplicación del fondo máximo edificable en los casos en que esta delimitación obligue a dejar un espacio libre en el interior de las parcelas.
 - c) *Patio mancomunado*: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

- Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.
- Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos (2) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

3.2.- ANCHURA DE PATIOS.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

3.3.- MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS CERRADOS.

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

3.4.- DIMENSIÓN DE LOS PATIOS.

- *Patios cerrados:* Su forma en planta será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro superior a un cuarto (1/4) de la altura del parámetro que lo encuadra con un mínimo de tres (3) metros.
Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en estas Normas.
- *Patios abiertos:* En los patios abiertos a fachada la longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura del patio, con un mínimo de tres (3) metros.
La profundidad del patio medida normalmente al plano de fachada será como máximo igual a vez y media del frente abierto de fachada.
- *Patios de manzana:* las dimensiones mínimas de los patios de manzana, para que se consideren como espacio exterior, serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a la altura (H) del mayor de sus paramentos.

3.5.- CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.

1. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes.
Así mismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.
2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 25-.3.1.

3.6.- CUBRIMIENTO DE PATIOS.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

ARTÍCULO 26.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.

1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial vigente que les sea aplicable.

3.- DOTACIONES OBLIGATORIAS.

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicios obligatorias:

- *Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.*

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.

Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

La dotación de agua potable se ajustará a las siguientes determinaciones:

a.- El abastecimiento de agua potable a las fincas constará de dos partes:

- Acometida a la red general. Se realizará mediante collarines con racor, o piezas en “T”, según lo exija el diámetro de aquélla. Los gastos de instalación serán por cuenta del propietario o representante legal de la comunidad de propietarios, pasando a propiedad municipal, quien se encargará de su conservación. La ordenanza fiscal específica del servicio de aguas, regulará, juntamente con ésta todo lo relativo a la materia. Las acometidas se realizarán por los servicios municipales, prohibiéndose toda manipulación en la red municipal por los particulares.
- Red de distribución interior.

b.- únicamente se permitirá una acometida para cada finca, entendiéndose por tal, a estos solos efectos, la que tiene acceso por una puerta a la calle, con número de gobierno propio y distinto del de los colindantes.

c.- La acometida a la red se realizará en el punto de la misma más próximo a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

d.- El diámetro de la tubería de la acometida será fijado por los servicios técnicos municipales, en función del consumo previsible, siendo el mínimo de media pulgada.

e.- Inmediatamente antes del paramento de fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta, del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicha llave sólo podrá ser manejada por los funcionarios municipales del servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.

f.- Dentro de la finca, en su portal, y a continuación del muro de fachada, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista, que contenga los siguientes elementos: un contador volumétrico provisto de llaves de paso anterior y posterior, cuyo tamaño fijarán los servicios técnicos municipales, de acuerdo con el diámetro de la acometida, y que será como mínimo de 15 mm²., el cual servirá de base para la facturación del consumo de toda la finca, verificado y precintado por la Jefatura Provincial de Industria, sin que pueda ser levantado sin autorización de los servicios técnicos municipales.

g.- Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quien podrá exigir incluso, un tipo determinado, cuando así se haya establecido para todo el municipio o zona del mismo, por acuerdo plenario del Ayuntamiento.

h.- La red interior de distribución dentro de la finca se ejecutará conforme al proyecto preceptivo para la obtención de la correspondiente licencia, aprobado por el Ayuntamiento.

i.- Podrán autorizarse depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Para evitar fugas que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública, y pérdidas innecesarias de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a tres metros cúbicos o tengan una dimensión mayor de 1,50m.
- Cuando la capacidad del depósito sea inferior a tres metros cúbicos y la dimensión más pequeña inferior a 1,50 m., se deberán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados que garanticen su estanqueidad.

j.- Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su buen funcionamiento. Igualmente podrán revisar las instalaciones interiores cuando se trate de investigar pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento, y a requerimiento de aquél. En ambos casos deberá posibilitarse el acceso para la inspección. En caso de deficiencia de las instalaciones en depósitos y contador, así como de la red interior que origine pérdidas de agua que puedan perjudicar la seguridad del edificio y de la salud pública, el propietario vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar la acometida.

k.- Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales, pasarán en el momento de su terminación, a propiedad municipal, a todos los efectos, en la parte correspondiente a vías públicas, y el Ayuntamiento se encargará de su conservación. En el caso en que sea factible que a dicha conducción puedan enganchar otros propietarios, conjuntamente, deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquéllos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstienen, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes, por los servicios técnicos municipales, acción que habrá de ser la adecuada para las necesidades futuras de la zona afectada por las conducciones. Los propietarios, a efectos de cooperación económica para la realización de la obra, son los que tienen fincas dentro de una franja con lados exteriores paralelos a la conducción objeto de este apartado y distantes, cada una, 50 metros del eje de la misma y con una longitud igual a la de dicha conducción. En el plazo de cinco años no se autorizará por el ayuntamiento concesión de enganche a la acometida a aquellos propietarios que, en su día, se abstuvieran de cooperar económicamente, aplicándoseles la Ordenanza, con fin no fiscal, que estuviese en vigor.

- *Dotación de servicio de energía eléctrica.*

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

- *Dotación de servicio de calefacción.*

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

- *Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.*

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

- *Servicios higiénicos.*

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
 - b) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

- *Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos.*
 1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

- *Dotación de servicio de saneamiento.*
 1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
 2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.
 3. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
 4. Los elementos integrantes de la red interior de saneamiento o evacuación, en cuanto a materiales y características, cumplirán las determinaciones contempladas en las instrucciones técnicas y normativa vigente aplicables.
 5. Acometidas a la alcantarilla:
 - En toda nueva edificación deberá realizarse la acometida de la red de saneamiento a la red general de alcantarillado, requisito imprescindible para la obtención de la correspondiente licencia municipal.
 - Cada finca deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño.
 - En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial, se ejecutarán las acometidas a las que designe el Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que, por necesidades de la urbanización, hubiera de construir.
 - Como principio general, no se autorizará la construcción de más de una acometida a la red general para cada finca desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a quince metros.
 - El pozo de registro principal quedará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sitio análogo, de fácil acceso. Serán de planta cuadrada o rectangular, de 0,90m. x 0,70 m., o circular de 0,90 metros de diámetro, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90 metros. En casos de mayores profundidades, las dimensiones de la cámara o registro general, serán de 1,40m. x 0,80m., con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de ladrillo de un pie de espesor, o de hormigón armado de 25 cm. de espesor, con los paramentos verticales revestidos con enlucido bruñido de cemento de un centímetro de espesor en toda su altura. Dicha cámara de registro irá provista de una tapa de hierro, con cierre hermético, que impida toda salida de gases, y en la parte superior, adosada al paramento vertical, se colocará un tubo de ventilación de 4cm. de diámetro interior, que subirá verticalmente a lo largo de cualquier muro hasta sobrepasar la altura de cumbrera de la cubierta en un metro como mínimo.
 - Las obras de acometida a la alcantarilla oficial, la rotura y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal, y la colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble se ejecutarán bajo la inspección de los servicios técnicos municipales, con sujeción a los tipos y calidad de materiales exigidos.
 - No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y se haya entregado el documento correspondiente de aprobación y conformidad, a cuyo efecto, se realizarán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un correcto funcionamiento. Sin dicho requisito no se efectuará la puesta en marcha de la galería.

- El Ayuntamiento consignará en la licencia que expida, la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente.
- En el caso de que la distancia entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25 m., se colocará una cámara de registro o limpieza intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las mismas que las del pozo de registro central.
- Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal, éste no podrá ser nunca inferior a 90º, y sobre él se dispondrá una arqueta de registro, con su tapa correspondiente, con el fin de facilitar su limpieza y conservación.
- Cuando las disposiciones especiales de una finca, en la planta o plantas de sótano, no permitan acometer las aguas directamente a la red general por simple gravedad, podrá su propietario proponer y autorizarlo el Ayuntamiento, el correspondiente sistema de bombeo.

6.- Aguas industriales y centros hospitalarios:

- En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales grasientas, procedentes de carnicerías, cocinas industriales de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, así como garajes u otras industrias que puedan producir residuos grasientos, será preciso introducir un separador de grasas y fangos, de funcionamiento automático, que impida que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas, a la canalización principal, con arreglo al tipo que debe acompañarse en la solicitud para ser aprobadas por el Ayuntamiento.
- Los locales destinados a lavados químicos dispondrán de aparatos especiales que, como en el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavados puedan verter directamente a la conducción principal.
- Estas precauciones generales son de imprescindible observancia sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo efecto, al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una memoria en la que se exprese la clase de residuos y cantidad aproximada de éstos que han de arrojarse, así como un plano donde se indique la relación de profundidades y distancia entre los diversos servicios, especificando los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza, depósitos, fosas, así como la clase de tubos que deberán emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.
- Los hospitales, casas de salud, sanatorios, y, en general, todos los edificios destinados al cuidado de enfermos, así como los asilos, ya sean privados o públicos, establecerán su red de desagüe de tal forma que las aguas fecales sufran una depuración antes de ser conducidas al pozo de registro general central, a cuyo efecto, a la solicitud de licencia de construcción, en caso de ser de nueva planta, o a la de reparación, reforma o limpieza de los desagües existentes, se acompañará un plano y memoria descriptiva del procedimiento que se adopta para la depuración de las aguas, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlo si el sistema elegido no ofreciese garantías higiénicas suficientes, previo informe de la sección de urbanismo del mismo.

Los hospitales destinados a las enfermedades contagiosas y pabellones de epidémicos, deberán tener las conducciones de las materias excretadas dispuestas de forma que los sólidos puedan ser destruidos sin manipulación de ningún género. Los líquidos deberán ser esterilizados antes de su salida del hospital. Deberá tenerse un especial cuidado en que las materias citadas sean transportadas desde los puntos de producción a los de destrucción o esterilización, sin que sufran pérdidas ni diseminación posible.

- Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales, cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagüe que señalen los Reglamentos Especiales vigentes.

7.- Fosas sépticas:

- Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes, y, en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajuste a las presentes Normas.
- La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales y del pozo central de registro será la misma señalada para las fincas que acometen a la red general de alcantarillado. La unión del pozo de registro con la fosa séptica se realizará de forma análoga a la señalada para acometer a la alcantarilla.

- Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas actuales, siempre que sean aprobados por los servicios técnicos municipales, a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe otro plano de detalle a escala 1:10, y una memoria descriptiva sobre el sistema de fosa que se adopte y su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que recojan las aguas procedentes de las fosas sépticas.
- La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona, cuando el nº de personas servidas sea inferior a diez. Si el nº de personas servidas está comprendido entre diez y cincuenta, la capacidad no será inferior de 200 litros por persona, y si el nº de personas servidas excede de cincuenta, la capacidad no será inferior a 750 litros por persona.

La altura del líquido dentro de la fosa séptica deberá ser por lo menos de un metro, y de tres metros como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de veinte centímetros.

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior, como mínimo, prolongado hasta por lo menos un metro por encima de la cumbre del edificio o de las medianerías si está adosado a ellas.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 40 centímetros, y máxima de 80 centímetros. Del mismo modo, el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, debiendo llevar en la boca de la entrada, una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su disolución. En la parte acodada del tubo se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salida de agua y la ventosa y el tubo de ventilación.

En cualquier punto de la fosa séptica se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparaciones de aquélla.

- A corta distancia de la fosa séptica y formando conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante como mínimo de un metro cuadrado por cada diez personas a las que de servicio la fosa, y una altura mínima de 1,40 m., para la capa o capas de materiales filtrantes, cuyo material (carbón, cok o escoria u otro material de condiciones filtrantes), se colocará en capas de menor a mayor, es decir, colocando los fragmentos de menor tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de 0,50 m². Como mínimo. El líquido entrará por la parte superior en forma de riego o lámina delgada sobre la superficie del filtro, evitándose la caída a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio interior, de donde pasarán a un depósito o pozo. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe interior llevará a la salida un tubo de ventilación, y a continuación, un sifón aislado que impida toda salida de gas al exterior.

- Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables y aislado de todo contacto con el exterior; se situarán en jardines o patios, y en el caso de ubicarse en el interior de la edificación, se destinará un local exclusivamente para este servicio.

A dichas fosas acometerán exclusivamente las aguas fecales y las procedentes de retretes, lavabos y demás usos domésticos, exceptuando las de baños y lavabos de ropa o lejía que acometerán directamente al pozo de que se trata en el punto siguiente.

- Las aguas, después de depuradas, se recogerán en un pozo o depósito que tenga una profundidad máxima de ocho metros, y mínima de cinco metros. Dicho pozo será de forma circular de un metro de diámetro, revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 a 0,14m. de espesor, según la clase de terreno, con sus paramentos enlucidos con mortero de cemento fratasado y bruñido de un centímetro de espesor. En la parte superior se colocará un buzón de piedra con su tapa de 0,30 m. de grueso. El diámetro de la boca de entrada al pozo deberá ser de 0,80m., como mínimo. Dicho pozo se situará en los patios interiores o zonas verdes.

- *Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos.*

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con un punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

- *Dotación de servicio de telecomunicaciones*

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución de telecomunicaciones, según las determinaciones del Real Decreto Ley 1/1998.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

- *Dotación de servicio de aparatos elevadores.*

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a catorce (14) metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.
2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.
4. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha y demás normativa sectorial aplicable.

- *Dotación de servicio de pararrayos*

Será obligación de los propietarios y promotores de viviendas, instalar adecuadamente pararrayos en todos los edificios de nueva planta, para lo cual los facultativos preverán el cumplimiento de esta norma en los proyectos que redacten, de acuerdo a las determinaciones de la normativa vigente aplicable, y cuya instalación se adaptará a la norma NTE:IPP.

4.- DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.
3. Su régimen se regula en el Capítulo 6.-Régimen de los usos, de estas Normas.

ARTÍCULO 27.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contemplada en las presentes normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia, así como la normativa general o sectorial vigente que sea de aplicación.

2.- CONDICIONES DE ACCESO A LOS EDIFICIOS.

2.1.- ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla – La Mancha, y su Reglamento de desarrollo, así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.
2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

2.2.- SEÑALIZACIÓN EN LAS EDIFICACIONES.

En los edificios de uso público se dispondrá la señalización precisa para la orientación de las personas en el interior de los mismos, par facilitar los procesos de evacuación en cualquier incidencia y para favorecer la acción de los servicios de protección ciudadana.

Se señalarán de modo específico los elementos accesibles para personas con movilidad reducida.

2.3.- PUERTA DE ACCESO.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a cien (100) centímetros.

2.4.- CIRCULACIÓN INTERIOR.

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla – La Mancha.

2.5.- ESCALERAS.

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:
 - a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local. La anchura mínima de escaleras en dos tramos entre paramentos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
 - b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t+h=64$. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.
La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
El número máximo de peldaños o tabicas en un solo tramo será de dieciséis (16).
En escaleras curvas, la longitud mínima del peldaño será de ciento veinte (120) centímetros, teniendo como mínimo una huella de veinticinco (25) centímetros, medida a una distancia de cuarenta (40) centímetros de la línea interior del pasamanos.
En las puertas de acceso a locales o viviendas se preverán mesetas con un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas a las puertas laterales será de veinticinco (25) centímetros.
Se prohíben las mesetas en ángulo, mesetas partidas y escaleras compensadas.
En las viviendas unifamiliares se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.
 - c) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural.
 - d) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
 - El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.
2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la Normativa vigente aplicable.

3.- CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.

- *Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones.*
Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Normativa sectorial vigente.

- *Otras condiciones de prevención de incendios.*
- 1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.
- 2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS EN LOS EDIFICIOS.

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a cien (100) centímetros de altura.
2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a cien (100) centímetros.
3. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de cien (100) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros;
- 4.- El hueco máximo entre cada dos elementos contiguos de barandillas y antepechos no será superior a doce (12) centímetros.

ARTÍCULO 28.- CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS.

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación – Condiciones Acústicas – 1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites siguientes:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas : 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.
- b) El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.
- c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los siguientes datos:

- a) Definición del tipo de actividad (uso).
 - Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.).
 - Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
 - Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.
- b) Una vez instalados los equipos se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, pudiéndose reflejar en el Certificado de Dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos, con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública, al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este ruido formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.,) podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

- a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.
- b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 m. del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o ampliar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la medición de perturbaciones por vibraciones, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s² y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios – 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición, por ello se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje, para su corrección.

Los límites que se fijan para perturbaciones por vibraciones son:

- a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.

ARTÍCULO 29.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

- Todas las fachadas y cerramientos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra y de acuerdo con las condiciones estéticas particulares establecidas para cada zona.
Las medianerías y paramentos en sus partes que queden al descubierto deberán ser tratadas como fachadas exteriores.
- Las puertas de paso de carruajes no invadirán en su movimiento la vía pública, debiendo abrir hacia el interior.
- Los portales se destacarán claramente en el diseño de las fachadas.
- La organización de accesos de vehículos y peatones se condicionarán al objetivo de mantenimiento del arbolado existente en la vía pública.
- Cualquier nueva edificación habrá de concebirse en condiciones de armonía con su entorno edificado en base a los principios de:
 - Armonía en la composición general de volúmenes.
 - Coherencia en las proporciones de los elementos fundamentales: alturas de plantas y de remate, proporción y orden de huecos.
 - Elección de colores y materiales que no distorsionen en su entorno, y adecuación de los volúmenes a la topografía existente.

1.- ORDENANZA DE FACHADA TÍPICA.

CONDICIONES ESTÉTICAS DE FACHADAS PARA SUBVENCIÓN EN LICENCIAS.

Deberán reunir las siguientes condiciones estéticas en fachadas:

- 1.- **FACHADA ENFOSCADA Y PINTADA EN BLANCO** (No colores reflectantes).
- 2.- **CERRAJERÍA DE FORJA** (REJAS Y BARANDILLAS).
- 3.- **BALCONES VOLADOS.**
- 4.- **HUECOS CON PROPORCIÓN APROX. 2x1.**
- 5.- **ZÓCALO COLOR ROJO ALMAGRE.**
- 6.- **CARPINTERÍA EXTERIOR DE MADERA.**
- 7.- **QUEDARÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDA LA INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO EN FACHADAS ACOGIDAS A LA SUBVENCIÓN POR “FACHADA TÍPICA”.**

No serán objeto de subvención aquellas partes aisladas que no configuren en sí una fachada típica.

Subvención: máximo un 90% del valor de la licencia de obras. (según informe técnico).

ARTÍCULO 30.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la misma en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo máximo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o bienes.

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTÍCULO 31.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

El ayuntamiento podrá aprobar, como complemento de estas Normas Generales, cuantas Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley de Régimen Local.

CAPÍTULO 6.- RÉGIMEN DE LOS USOS.

ARTÍCULO 32.- DETERMINACIONES GENERALES.

1.- OBJETO Y APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de este título abarca, según la clasificación de suelo, a la totalidad del término municipal.

El objeto de este título es la clasificación de los usos urbanísticos del suelo en función de las diferentes perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos.

La asignación de usos se realiza:

- En suelo urbano, de modo detallado, para cada una de sus zonas.
- En suelo urbanizable, con carácter global, para las zonas que lo constituyan, concretándose su detalle en los Planes Parciales que se formulen para su desarrollo.
- En suelo rústico el P.O.M. establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hicieran obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este capítulo.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial vigente que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

2.- ACTIVIDADES PERMISIBLES.

En cada clase de suelo podrán instalarse solamente las actividades que por su naturaleza o por aplicación de las convenientes medidas correctoras resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

3.- DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se considerará el uso con mayor superficie útil.

ARTÍCULO 33.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.

- **USO GLOBAL.** Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional. Caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante, y condiciona la ordenación del área donde se encuentra.
- **USO PORMENORIZADO.** Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).
- **USO MAYORITARIO.** En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- **USO COMPATIBLE.** Es aquél que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- **USO PROHIBIDO.** Son usos vedados por su incompatibilidad con los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

ARTÍCULO 34.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.

Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos característicos previstos por el P.O.M. son:

1.- USO RESIDENCIAL (R).

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

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a).- Uso Residencial Unifamiliar (RU): es aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas), destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- b).- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): es aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c).- Uso Residencial Comunitario (RC): es aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- d).- Cualquier uso residencial de los anteriores de Protección Pública (P).

2.- USO TERCIARIO (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a).- Uso Comercial (TC): es aquél 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.
- b).- Uso Hotelero (TH): es aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- c).- Uso de Oficinas (TO): es aquél que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d).- Uso Recreativo (TR): es aquél 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.

3.- USO INDUSTRIAL (I).

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

1).- Uso industrial Productivo (IP): es aquél que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

2).- Uso Industrial de Almacenaje (IA): es aquél que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Según su incidencia en el entorno se distinguen las siguientes categorías:

- a).- Talleres y Artesanía: corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales, compatibles con el uso residencial por no resultar molestos, con una superficie útil máxima de 150 metros cuadrados, una potencia máxima instalada de 10 CV., y emisión de ruidos inferior a 45 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,50 metros del perímetro exterior.
- b).- Industria General: comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales y por tanto deban ubicarse en los suelos calificados a tal efecto, o que superen los parámetros exigidos a los Talleres y Artesanía.
- c).- Industria Singular: Comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

4.- USO DOTACIONAL (D).

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

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a).- Uso de Comunicaciones (DC): es aquél que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b).- Uso de Zonas Verdes (DV): es aquél que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública.
- c).- Uso de Equipamientos (DE): son aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): es aquél que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DEDU): es aquél que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): es aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DAI): es aquél que comprende 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.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): es aquél que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

ARTÍCULO 35.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Las condiciones señaladas para el uso residencial serán de aplicación a las obras de nueva edificación, y a las obras en los edificios que afecten de modo sustancial a las condiciones reguladas en el presente capítulo.

- Situación de las viviendas: no se permitirán viviendas situadas en plantas inferiores a la baja.
- Programa mínimo de vivienda: Toda vivienda tendrá una superficie útil superior a 30,00 metros cuadrados, y se compondrá, como mínimo, de las siguientes piezas:
 - Un dormitorio.
 - Una sala acondicionada para usos de cocina, y de comedor-estar.
 - Un baño.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva como paso al baño.

- Ventilación e iluminación: todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación naturales, a través de huecos con superficie no inferior a 1/6 de su superficie útil en planta. Los baños podrán contar opcionalmente con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial.
- Dimensiones mínimas de las piezas:
 - Dormitorios: Al menos uno de ellos tendrá más de 10,00 metros cuadrados. Cualquiera de ellos tendrá más de 6,00 metros cuadrados.
 - Cuartos de Estar, salón/comedor: tendrá una superficie mínima de 10,00 metros cuadrados. Cuando incluya la cocina, tendrá una superficie mínima de 14,00 metros cuadrados.
 - Baño o aseo: el aseo contendrá al menos inodoro y lavabo. El baño contendrá al menos inodoro, ducha y lavabo.
 - Pasillos: tendrán una anchura libre superior a 0,80 metros en general, y superior a 1,00 metros en la entrada a la vivienda.
 - Cocinas: tendrán una superficie útil mínima de 5,00 metros cuadrados.
- Accesibilidad: se cumplirán las determinaciones de la Ley 1/1994 de Accesibilidad de Castilla La Mancha, y su desarrollo reglamentario.
- Dotación de aparcamiento: los edificios de nueva construcción habilitarán en el espacio de parcela, bien dentro del cuerpo edificado o bien en espacio libre de parcela, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Alturas libres: la altura libre entre suelo y techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancias y dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas.
Las plantas de sótano y semisótano vinculadas a edificios de una sola vivienda podrán disponer de una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Las condiciones señaladas para el uso terciario serán de aplicación a las obras de nueva edificación, y a las obras en los edificios que afecten de modo sustancial a las condiciones reguladas en el presente capítulo.

A efectos de aplicación de determinaciones referidas a superficies de locales, se considerará exclusivamente la superficie útil de uso y acceso público, excluidos los espacios de almacenaje.

- a).- Uso Terciario Comercial.
 - Condiciones de evacuación: las establecidas por la normativa de protección contra incendios vigente.
 - Dotación de aseos:
 - Hasta cien (100) metros cuadrados de superficie: un aseo con inodoro y lavabo.
 - De cien (100) a doscientos (200) metros cuadrados de superficie: aseos para ambos sexos con inodoro y lavabo.
 - A partir de doscientos (200) metros cuadrados, por cada cien (100) metros cuadrados de exceso o fracción: incremento de un inodoro y un lavabo.

- Alturas libres: la altura libre de planta será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - Iluminación y ventilación: podrá ser natural, mediante huecos de superficie superior a 1/10 de la superficie útil del local, o artificial, garantizando como mínimo seis renovaciones por hora.
 - Comunicación interior: los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.
 - Dotación de aparcamiento: la dotación mínima será de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados edificadas o fracción, resuelta en el cuerpo edificado o en el espacio libre de parcela.
- b).- Uso Terciario Hotelero.

Las condiciones generales de evacuación y de dotación de aseos se ajustarán a las determinaciones establecidas para los usos de oficinas y comercial, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable vigente.

- Dotación de aparcamiento: la dotación mínima será de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas o fracción, o de una plaza de aparcamiento por cada tres (3) habitaciones si resultase un número mayor.
- c).- Uso Terciario de Oficinas.

Serán de aplicación para este uso las mismas determinaciones establecidas para el uso comercial.

- d).- Uso Terciario Recreativo.

Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa vigente de protección contra incendios, y a lo establecido por el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, que será así mismo de aplicación a la dotación de aseos y a cualquier otra determinación en éste regulada.

- Dotación de aparcamiento: la dotación mínima será de una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) personas de aforo en los edificios destinados a Espectáculos, y de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados edificadas o fracción de superficie de práctica deportiva en los edificios destinados al uso de Deporte.

3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en este capítulo.

Las distintas actividades y su localización se ajustarán a la normativa sectorial vigente, y cumplirán con las determinaciones sobre protección contra incendios de la normativa sectorial vigente aplicable a los establecimientos industriales.

- Aislamiento de las construcciones: En las zonas de uso predominante no industrial, cualquier nuevo local destinado a uso industrial deberá separar sus muros de cerramiento de los muros colindantes de usos no industriales, una distancia, como mínimo, de cinco (5) centímetros. En cualquier caso el aislamiento acústico debe ser suficiente para mantener los niveles de transmisión de ruido establecidos por la legislación vigente.
- A los efectos de la aplicación de determinaciones vinculadas con la superficie útil de los locales, se considerará la superficie suma de las superficies parciales de los locales de producción, almacenaje, y de aquellos vinculados de forma directa a la actividad, quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición comercial y aparcamiento de vehículos ligeros.
- Circulación interior: la anchura mínima de las escaleras será de cien (100) centímetros.
- Dotación de aseos: se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, equipados, como mínimo, con un inodoro, un lavabo, y una ducha para cada veinte (20) trabajadores, y por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción de superficie, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
- Dotación de aparcamiento: la dotación mínima será de una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados edificadas o fracción, en el cuerpo edificado o en espacio libre de parcela.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie útil del taller.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados útiles, se dispondrá en el interior de la parcela una zona de carga y descarga para un camión, y para un camión adicional por cada mil (1000) metros cuadrados adicionales.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

a).- Uso Dotacional de Comunicaciones.

- Autovías y carreteras. Se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley de Carreteras estatal y la Ley de Carreteras de Castilla la Mancha.
- Red viaria.
 - 1.- La anchura mínima pavimentada en aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
 - 2.- Las pendientes para evacuación de aguas serán como mínimo del uno por ciento (1%) y máximas del cinco por ciento (5%).
 - 3.- Las calles particulares se ajustarán a las normas generales de la red viaria. La calzada tendrá como mínimo seis (6) metros de ancho y ciento cincuenta (150) centímetros las aceras.
Podrán ser en fondo de saco, siempre que al final de la misma se disponga de espacio suficiente que permita el giro de los vehículos. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo. Una sola calle particular en fondo de saco no podrá servir a más de veinte (20) viviendas.
- Aparcamientos. Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas, debiendo contar con una banda de circulación mínima de tres (3) metros y de cinco (5) metros en el caso de que se disponga aparcamiento en línea o en batería respectivamente.
- Caminos. Se admite como ancho mínimo de los caminos la dimensión de siete (7) metros.
El vallado de las fincas contiguas a los caminos municipales se efectuará a una distancia mínima del eje del camino de cinco (5) metros, con independencia del material empleado (tela metálica o valla de obra).
- Los garajes-aparcamientos y los talleres del automóvil dispondrán de un espacio de acceso libre de cualquier otro uso de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo con piso horizontal.
Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de doscientos veinte (220) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, con el sobreecho de veinte (20) centímetros adicionales por cada lateral que limite con paramentos.
Los aparcamientos, así como las áreas destinadas a la carga o descarga, deberán resolverse siempre en el interior de las parcelas, quedando prohibido efectuar estas operaciones en la vía pública.
Los talleres del automóvil se someterán a las determinaciones establecidas para el uso industrial.

b).- Uso Dotacional de Zonas Verdes.

- Las únicas edificaciones autorizables serán las vinculadas a las actividades culturales y de ocio al aire libre, y las concesiones municipales para casetas de bebidas y alimentos.
- La ocupación máxima de las edificaciones será del cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.
- La altura máxima de estas edificaciones será de cuatro (4) metros.
- Se permitirá la instalación de juegos infantiles y pistas deportivas al aire libre.

c).- Uso de Equipamientos.

- - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos.

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamiento se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

- - Uso Educativo.

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

- - Uso Cultural-Deportivo.

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

- - Uso Administrativo-Institucional.

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

- - Uso Sanitario-Asistencial.

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

ARTÍCULO 36.- COMPATIBILIDAD ENTRE DISTINTOS USOS.

A los efectos de regular la compatibilidad entre los distintos usos, se considerará como uso mayoritario, predominante o de referencia el uso global o característico asignado por el P.O.M. a cada porción de terreno.

Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso diferente del característico de cada zona.

Los usos globales característicos que establecen las presentes Normas y los compatibles con cada uno de estos usos son los siguientes:

- 1.- Uso global característico o mayoritario Residencial; en el grupo y tipologías especificadas en los planos de calificación del suelo.

Las presentes normas regulan las situaciones concretas de coexistencia de usos dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación, destinadas a uso global característico residencial, estableciendo una clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no sólo de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/61. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la clasificación de éstas actividades se considerarán como supletorios, tanto al citado reglamento, como las disposiciones municipales actualmente vigentes que afecten, o aquellas que sea preciso dictar en un futuro para la aplicación de estas normas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª Categoría: Actividades sin molestias para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Comprende los usos industriales definidos como Talleres y Artesanía, así como Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes, y Almacenes siempre que no utilicen maquinaria especial para el transporte, apilamiento, etc.
- 2ª Categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que ocasionan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico, garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.
- 3ª Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que ocasionan molestias no tolerables que no permiten su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garajes públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y carburantes hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.
- 4ª Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponde a todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/61.
- 5ª Categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.

- Compatibilidad. Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:
 - Situación a : En edificio de viviendas, en plantas superiores.
 - Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.
 - Situación c: En edificio de viviendas, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.
 - Situación d: En edificios industriales, entre medianerías con fachada a la calle y contiguos a viviendas.
 - Situación e: En edificio industrial exclusivo e independiente de espacios libres y con fachada a la calle.
 - Situación f: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.
 - Situación g: En edificios industriales en Suelo Rústico, a 2.000 metros como mínimo de las áreas urbanizables previstas por el P.O.M., y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en estas normas. En todo caso, esta localización estará condicionada a que garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultarán afectados por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, los núcleos y desarrollos urbanos previstos en el presente P.O.M.

Los límites máximos de potencia y ruidos, permitidos para cada categoría, y en cada una de las situaciones, son los señalados en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN	UNIDAD	CATEGORÍAS				
		1ª	2º	3ª	4ª	5ª
a	CV	2	NO	NO	NO	NO
	DB	40				
b	CV	6	6	NO	NO	NO
	DB	45	45			
c	CV	10	10	NO	NO	NO
	DB	45	50			
d	CV		15	20	NO	NO
	DB		55	50		
e	CV			30	100	NO
	DB			65	70	
f	CV			100	ILIM.	NO
	DB			70	100	
g	CV				ILIM.	ILIM.
	DB				ILIM.	ILIM.

La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Los límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, ascensores, etc., incluso los instalados en viviendas, a los cuales se aplicarán las medidas correctoras reglamentarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

Las lavanderías, limpieza en seco, etc., se permitirán con una potencia máxima por motor de 3 CV.

En resumen, en zonas de uso global característico residencial se permiten los siguientes usos compatibles, siempre que se cumplan las determinaciones especificadas en este punto:

- Dotacional de Comunicaciones: garaje en plantas baja y bajo rasante.
- Terciario de Oficinas: en plantas sobre rasante.
- Terciario Comercial: en plantas baja y primera.
- Terciario Hotelero: en plantas sobre rasante.
- Dotacional- Equipamientos: en plantas sobre rasante.
- Dotacional- Zonas Verdes: en parcelas adscritas a este uso.
- Industrial: según las categorías y situación indicadas en el cuadro anterior.

2.- Uso global característico o mayoritario Dotacional/Terciario: En el grupo y tipología especificados en los planos de calificación del suelo. En zonas de uso global característico o mayoritario dotacional o terciario se permiten los siguientes usos compatibles:

- Residencial: viviendas para vigilantes, en plantas sobre rasante.

3.- Uso global característico o mayoritario Industrial, excepto industria singular: En el grupo y tipología especificados en los planos de calificación del suelo. En zonas de uso global característico o mayoritario industrial se permiten los siguientes usos compatibles:

- Residencial: viviendas para vigilantes, en plantas sobre rasante.
- Dotacional/Comunicaciones e Infraestructuras: garaje en plantas baja y bajo rasante. Estaciones de servicio en plantas baja y primera.
- Terciario/Oficinas, Comercial: en plantas baja y primera.
- Terciario/ Espectáculos: en planta baja.
- Terciario/Hospedaje: en plantas sobre rasante.
- Dotacional- Equipamientos: en plantas sobre rasante.
- Dotacional- Zonas Verdes: en parcelas adscritas a este uso.

ARTÍCULO 37.- TIPOLOGÍA Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LA INTENSIDAD DE USO.

1.- ZONIFICACIÓN.

El término municipal de Pedro Muñoz queda calificado en las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) que se indican a continuación, según la clasificación del suelo, y en función de la intensidad de uso:

SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

- 1.- ZOU-Residencial Intensiva: ZOU-R-EMC
 - Uso global: Residencial (R)
 - Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)
- 2.- ZOU-Residencial Extensiva: ZOU-R-EA
 - Uso global: Residencial (R)
 - Tipología característica: Edificación aislada, exenta (EAE) o adosada (EAA)
- 3.- ZOU-Residencial con Industria tolerada.: ZOU-R-EMC-IT
 - Uso global: Residencial con industria tolerada de 2ª categoría.
 - Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)
- 4.- ZOU-Industrial: ZOU-IND.
 - Uso global: Industrial (I)
 - Tipología característica: Edificación tipológica específica industrial (ETE-I)

2.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Se definen las siguientes tipologías edificatorias que se aplicarán a cada zona vinculada a un uso característico o predominante, en función de la combinación de las distintas tipologías edificatorias con los usos pormenorizados:

- A).- EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (EMC).

Comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada por la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

A continuación se determinan las condiciones particulares del tipo de edificación en manzana cerrada:

- Parcela mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
 - 2.- El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a cuatro (4) metros.
 - 3.- La forma de la parcela será tal que permita inscribirse un círculo de diámetro no inferior a cuatro (4) metros.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual al MENOR de los valores resultantes de la aplicación de las dos siguientes condiciones:
 - a) Aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 3,00 m²/m² (tres metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo).
 - b) Aplicación de las condiciones de volumen y forma, por las cuales la superficie máxima edificable viene definida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes.
- Altura máxima edificable: la señalada en número de plantas en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II de estas Normas.
- Fondo máximo edificable: el fondo máximo edificable será de veinte (20) metros, medidos desde la alineación exterior.
A partir del fondo máximo edificable, y siempre que no se destine a vivienda, podrá edificarse la totalidad del solar únicamente en planta baja.
- Tolerancias:
 - 1.- Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrá disponerse una planta semisótano y una o como máximo dos plantas de sótano que ocupen la parcela neta, sin que sean computables a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo asignado a la parcela siempre que estas plantas bajo rasante no se destinen a usos lucrativos.
 - 2.- Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta o ático, con las limitaciones establecidas en las normas que regulan la edificación. Los áticos y plantas bajo cubierta no computan como planta a efectos de la determinación de la altura, pero sí computa su superficie construida a efectos de edificabilidad, no pudiéndose sobrepasar con la construcción de áticos o plantas bajo cubierta la edificabilidad máxima establecida por las presentes Normas Urbanísticas para cada zona o tipología edificatoria. Si se produce un exceso sobre la edificabilidad máxima permitida con la construcción de áticos o plantas bajo cubierta, este exceso será objeto de compensación mediante convenio con el Ayuntamiento, siempre que dicho exceso no supere en un 20% la edificabilidad máxima establecida por las presentes Normas Urbanísticas para cada zona.
 - 3.- Sin sobrepasar la superficie máxima edificable obtenida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes, se podrá edificar con un fondo máximo de treinta (30) metros, en grandes manzanas, garantizando que el patio de manzana resultante cumpla las condiciones mínimas estipuladas en estas Normas, y siempre que se realice una actuación edificatoria conjunta de toda la manzana, lo cual será objeto de la redacción un Estudio de Detalle.

- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Alineación exterior: se permiten balcones, miradores y cuerpos volados con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado.
 - 2.- Alineación interior: como máximo de un (1) metro.
 En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

- A-1).- EDIFICACIÓN EN MANZANA ABIERTA (EMA)

Se establece como variante de la edificación en manzana cerrada, y comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de tal manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso estar ocupado excepcionalmente en planta baja.

Se aplicarán a esta tipología idénticas condiciones que las determinadas en el anterior apartado A- edificación en manzana cerrada.

- B).- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA ADOSADA (U-EAA)

Es aquella edificación destinada al uso pormenorizado residencial unifamiliar, con dos plantas como máximo que se sitúa adosada al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Se establecen los siguientes grados, en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	Nº MAX.PLANTAS	ALTURA MÁX.	EDIF.MÁX.NETA
	m2	%		m	m2t/m2s
U-EAA-1	150	80	2	7	1
U-EAA-2	150	80	2	7	1,2

A continuación se determinan las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar aislada adosada:

- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - 2.- El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a siete (7) metros.
 - 3.- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, definida en el cuadro anterior en función de los distintos grados.
- Altura máxima edificable: será de dos (2) plantas ó siete (7) metros.
- Ocupación máxima: será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta.
- Retranqueos a linderos:
 - 1.- El retranqueo a la alineación oficial será de tres (3) metros en zonas vacantes de nueva edificación, con la excepción de garajes en planta baja, que podrán construirse sin retranqueos. En el resto de las zonas total o parcialmente consolidadas se respetarán los retranqueos actuales de las líneas de edificación.

- 2.- El retranqueo al lindero posterior será de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
- Tolerancias: En este tipo de edificación se admitirán las mismas tolerancias definidas en el presente artículo, apartado 1.-A) sobre edificación y aprovechamiento de las plantas bajo rasante y bajo cubierta o áticos.
- Vuelos en fachada:
 - 1.- Las edificaciones que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al seis por ciento (6%) del ancho de la calle, con un máximo de sesenta (60) centímetros, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a tres (3) metros. El vuelo será en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado.
 - 2.- En las edificaciones cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial se permiten vuelos en las condiciones del apartado anterior.En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros, que no será inferior al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.
Estos vuelos no se considerarán a efectos de medición de retranqueos.

• C).- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA EXENTA (U-EAE)

Es aquella edificación destinada al uso pormenorizado residencial unifamiliar, con dos plantas como máximo que se sitúa totalmente separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

A continuación se determinan las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar aislada exenta:

- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - 2.- El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a diez (10) metros.
 - 3.- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,00 m²/m²s (un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo)
- Altura máxima edificable: será de dos (2) plantas ó siete (7) metros.
- Ocupación máxima: será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta de la parcela.
- Retranqueos a linderos:
 - Los retranqueos a la alineación oficial, linderos laterales y lindero posterior serán como mínimo de tres (3) metros, con la excepción de garajes en planta baja, que podrán construirse sin retranqueos.
- Tolerancias: En este tipo de edificación se admitirán las mismas tolerancias definidas en el presente artículo, apartado 2.-A) sobre edificación y aprovechamiento de las plantas bajo rasante y bajo cubierta o áticos.
- Vuelos en fachada:

Cualquier cuerpo volado de la edificación se considerará como línea de fachada, a efectos de retranqueos a linderos y alineaciones oficiales.

• D).- EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR AISLADA EXENTA (P-AE).

Es aquella edificación destinada al uso pormenorizado residencial plurifamiliar, que se sitúa totalmente separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

A continuación se determinan las condiciones particulares del tipo de edificación plurifamiliar aislada exenta:

- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,50 m²/m²s (uno con cincuenta metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo)
- Altura máxima edificable: será de tres (3) plantas ó diez (10) metros.
- Ocupación máxima: será del cincuenta por ciento (50%) sobre la superficie neta de la parcela.
- Retranqueos a linderos:
 - El retranqueo a linderos, y al eje de la vía de acceso, limitado por la alineación oficial no será menor que la mitad de la altura de la edificación, y como mínimo de cinco (5) metros.
 - La edificación podrá adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques establecidas en el apartado correspondiente.
- Separación mínima entre bloques:
 - 1.- La separación entre fachadas de bloques que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.
 - 2.- La separación entre testeros de bloques será igual a la altura del bloque más bajo, y como mínimo de cinco (5) metros.
- Dimensiones de los bloques.
 - 1.- La anchura máxima no superará los dieciocho (18) metros.
 - 2.- En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.
 - Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal, siempre que la figura que formen pueda inscribirse en un círculo de diámetro no mayor de cincuenta (50) metros, y que la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.
- Tolerancias: En este tipo de edificación se admitirán las mismas tolerancias definidas en el presente artículo, apartado 2.-A) sobre edificación y aprovechamiento de las plantas bajo rasante y bajo cubierta o áticos.
- Vuelos en fachada:
 - Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de un (1) metro a partir de la planta primera, y con una altura libre mínima de tres (3) metros medidos desde la rasante de la acera o terreno.
 - En caso de edificación adosada se respetará la separación a los linderos medianeros, que no será inferior al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.
 - Estos vuelos no se considerarán a efectos de medición de retranqueos.
- D).- EDIFICACIÓN TIPOLOGICA ESPECÍFICA INDUSTRIAL (ETE-I).
Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales.
A continuación se determinan las condiciones particulares del tipo de edificación tipológica específica industrial:
 - Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,30 m²/m²s (uno con treinta metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo)
 - Altura máxima edificable: será de dos (2) plantas ó diez (10) metros, salvo licencias especiales.
 - Ocupación máxima:
 - Será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta de la parcela.

Cualquier otra condición se regulará por lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

ARTÍCULO 38.- NORMAS MÍNIMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Se cumplirán las determinaciones de la Ley 1/1994 de Accesibilidad de Castilla La Mancha, y las contenidas en su desarrollo reglamentario, el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. (Real Decreto 158/1997, de 2 de diciembre).

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas mínimas:

- A).- Accesibilidad en edificios de uso privado destinados a Vivienda.
 - Todos los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el Anexo 2 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. (Real Decreto 158/1997, de 2 de diciembre).
 - Los edificios de uso privado destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, además de lo establecido en el apartado anterior, deben disponer de un itinerario accesible que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario que están al servicio de aquellos en las condiciones establecidas en Anexo 2 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. (Real Decreto 158/1997, de 2 de diciembre).
- B).- Accesibilidad en espacios comunitarios de edificios, establecimientos o instalaciones de uso público.
 - La construcción de edificios, instalaciones y establecimientos de uso público se realizará de forma que los espacios comunitarios y todos los establecimientos públicos situados en su interior, resulten accesibles para las personas con limitaciones, para lo cual se ajustarán a las determinaciones establecidas en el capítulo III, Sección primera y Segunda, así como en el ANEXO 2 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. (Real Decreto 158/1997, de 2 de diciembre).

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA PARA LOS DISTINTOS SUELOS.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 39.- DETERMINACIONES GENERALES.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

Tendrán la consideración de suelo urbano todos aquellos terrenos que reuniendo los requisitos exigidos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), se delimitan en los planos de Ordenación correspondientes.

1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

De las reglas expresadas en las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones de la Ordenación Estructural las siguientes:

- La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, con sus categorías, y la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).
- La Delimitación Preliminar de Sectores (S) de Planeamiento parcial o ámbitos de Reforma Interior.
- El establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) y Unidad de Actuación Urbanizadora (UA).
- El señalamiento de los sistemas generales.
- Los objetivos a considerar en la formulación de los Instrumentos de desarrollo del P.O.M.
- Los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

De las reglas expresadas en las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones de la Ordenación Detallada las siguientes:

- El establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para el suelo urbano, como para los sectores de suelo urbanizable y para el suelo rústico, no incluidas en la ordenación estructural.
- Para el conjunto de suelo urbano, y de los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, señalamiento de alineaciones y rasantes, delimitación perimetral de los espacios públicos y sistemas locales de reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
- El esquema y trazado de galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- La división en Unidades de Actuación.
- El régimen de parcelación en función de las tipologías para cada zona de ordenación urbanística.
- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, a la entrada en vigor del planeamiento, por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatible, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma determinadas.

ARTÍCULO 40.- DELIMITACIÓN.

La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación y Calificación del Suelo.

ARTÍCULO 41.- ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

El suelo urbano se subdivide en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- 1.- ZOU-Residencial Intensiva: ZOU-R-EMC
 - Uso global: Residencial (R)
 - Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)
- 2.- ZOU-Residencial Extensiva: ZOU-R-EA
 - Uso global: Residencial (R)
 - Tipología característica: Edificación aislada, exenta (EAE) o adosada (EAA)
- 3.- ZOU-Residencial con Industria tolerada.: ZOU-R-EMC-IT
 - Uso global: Residencial con industria tolerada de 2ª categoría.
 - Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)
- 4.- ZOU-Industrial: ZOU-IND.
 - Uso global: Industrial (I)
 - Tipología característica: Edificación tipológica específica industrial (ETE-I)

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de ordenación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en dichos planos, y estarán sujetas a las condiciones específicas que se regulan para cada una de las Unidades de Actuación, a las condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación.

En la Ordenanzas Particulares se especifica el ámbito de las zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y otras condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc.

ARTÍCULO 42.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

1.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO, DE ACTUACIÓN DIRECTA.

En el suelo calificado en estas normas como suelo urbano consolidado, es decir, no incluido en Unidades de Actuación, se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que el Ayuntamiento delimite posteriormente a la aprobación de estas Normas, bien para establecer el reparto de beneficios y cargas o bien por requerir completar la urbanización.

Las parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación definitiva de estas Normas serán respetadas, aunque la superficie de las parcelas resultante sea inferior a la mínima exigida por la Ordenanza en donde se ubiquen, debiendo aplicarse el resto de las condiciones zonales.

En el ámbito del suelo urbano se podrán alterar las determinaciones referentes a las alineaciones, condiciones de retranqueo o diseño tipológico, mediante la redacción de Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

2.- CONDICIONES DE DESARROLLO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

El desarrollo de las Unidades de Actuación se ejecutará mediante Programas de Actuación urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

De acuerdo con lo establecido en el art. 123 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), los propietarios de suelo tendrán preferencia en la adjudicación.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo o se garantice suficientemente ante el Ayuntamiento la ejecución final de la obra urbanizada.

2.1.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

La localización de las cesiones obligatorias se determinará mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de acuerdo con los intereses municipales, si no está definida en los planos de ordenación del presente P.O.M. correspondientes o en las fichas urbanísticas de gestión del mismo. Si la localización de las cesiones obligatorias está definida en los planos de ordenación del presente P.O.M. correspondientes o en las fichas urbanísticas de gestión del mismo, su ubicación podrá variarse en el correspondiente PERI, si esta variación viene motivada por la existencia de un interés municipal.

2.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004).

3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

ARTÍCULO 43.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA.

ZOU-Residencial Intensiva: ZOU-R-EMC

- Uso global: Residencial (R)
- Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se delimita mediante las superficies grafiadas como zona residencial intensiva en el plano de Ordenación y Calificación del suelo.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Abarca los suelos edificables de dominio privado, consolidados con edificación en manzana cerrada de uso característico predominante Residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

3.- CONDICIONES PREVIAS A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.

Será preceptiva la Alineación Oficial previa a la licencia.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL.

- En todas las zonas de suelo urbano de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas se delimitarán en el terreno a través de la petición de la alineación oficial, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la corporación.

5- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Se tenderá a la reconstrucción de las edificaciones antiguas.

Para la nueva edificación:

- Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (MC)
Se permite la tipología de Edificación en manzana abierta (EMA), en las condiciones determinadas en el Artículo 37, punto 2, apartado A-1 de las presentes Normas.
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
 - 2.- El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a cuatro (4) metros.
 - 3.- La forma de la parcela será tal que permita inscribirse un círculo de diámetro no inferior a cuatro (4) metros.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual al MENOR de los valores resultantes de la aplicación de las dos siguientes condiciones:
 - a) Aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 3,00 m²/m² (tres metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo).
 - b) Aplicación de las condiciones de volumen y forma, por las cuales la superficie máxima edificable viene definida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes.
- Altura máxima edificable: la señalada en número de plantas en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II de estas Normas.
- La altura mínima de la edificación será de una planta menos que la máxima permitida.
- Fondo máximo edificable: el fondo máximo edificable será de veinte (20) metros, medidos desde la alineación exterior.
A partir del fondo máximo edificable, y siempre que no se destine a vivienda, podrá edificarse la totalidad del solar únicamente en planta baja.

- Tolerancias:
 - 1.- Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrá disponerse una planta semisótano y una o como máximo dos plantas de sótano que ocupen la parcela neta, sin que sean computables a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo asignado a la parcela, siempre que no se destinen a usos lucrativos. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
 - 2.- Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta o ático, con las limitaciones establecidas en las normas que regulan la edificación. Los áticos y plantas bajo cubierta no computan como planta a efectos de la determinación de la altura, pero sí computa su superficie construida a efectos de edificabilidad, no pudiéndose sobrepasar con la construcción de áticos o plantas bajo cubierta la edificabilidad máxima establecida por las presentes Normas Urbanísticas para cada zona o tipología edificatoria. Si se produce un exceso sobre la edificabilidad máxima permitida con la construcción de áticos o plantas bajo cubierta, este exceso será objeto de compensación mediante convenio con el Ayuntamiento, siempre que dicho exceso no supere en un 20% la edificabilidad máxima establecida por las presentes Normas Urbanísticas para cada zona.
 - 3.- Sin sobrepasar la superficie máxima edificable obtenida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes, se podrá edificar con un fondo máximo de treinta (30) metros, en grandes manzanas, garantizando que el patio de manzana resultante cumpla las condiciones mínimas estipuladas en estas Normas y siempre que se realice una actuación edificatoria conjunta de toda la manzana, para lo cual será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Alineación exterior: se permiten balcones, miradores y cuerpos volados con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Alineación interior: como máximo de un (1) metro.En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

6.- RÉGIMEN DE USOS.

Uso Global característico o mayoritario : Residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

7.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de estas Normas.

8.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, de estas Normas, y a las siguientes condiciones particulares:

La composición de fachadas, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los tradicionales, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

Los servicios de lavaderos, tendedores, u otros cualesquiera cuya visión deba ser protegida, quedarán cerrados por celosías que oculten la visión del interior.

El acabado de las cubiertas deberá armonizar en sus colores con los dominantes en el entorno próximo, quedando prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento en edificios de viviendas.

El Ayuntamiento exigirá, en las calles de mayor importancia, que los portales de los edificios de nueva construcción reúnan condiciones de ornato, con empleo de materiales nobles y dimensiones de entrada propias, para lograr el porte adecuado.

Igualmente, la decoración de los locales de negocio, sitios en estas calles, deberá reunir condiciones estéticas suficientes, para lo que se exigirá proyecto con determinación de los elementos decorativos que se hayan de emplear, pudiendo introducirse por el Municipio las variaciones que se estimen convenientes. Cuando en algún edificio que se quiera demoler para construir otro nuevo existan portadas, balcones, escudos, rejas, etc., considerados como de valor histórico o artístico, el proyecto que se redacte deberá incorporar a la fachada estos motivos ornamentales, sin cuyo requisito el Ayuntamiento no concederá la pertinente licencia de obras, pudiendo, igualmente determinar con precisión el lugar de colocación de los mismos en la nueva fachada que se construya o en lugar de la edificación de acceso al público.

No se permitirán en las fachadas los aplacados con azulejos cerámicos de ningún tipo, ni el uso de ladrillos coloreados en tonos fuertes o vivos. Los colores predominantes serán los claros y terrosos.

9.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN.

Los edificios o bienes catalogados, incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Presente P.O.M., quedan sujetos a esta Ordenanza, de acuerdo con la cual queda prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, quedando así mismo sujetos a las determinaciones contenidas en el citado Catálogo.

2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

ZOU-Residencial Extensiva: ZOU-R-EA

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar.
- Tipología característica: Edificación aislada, exenta (EAE) o adosada (EAA)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se delimita mediante las superficies grafiadas como zona residencial extensiva en el plano de Ordenación y Calificación del suelo.

Dentro de la zona Residencia Extensiva, se diferencian una serie de urbanizaciones integradas por el presente Plan de Ordenación Municipal en el suelo urbano consolidado, pero reguladas por condiciones específicas contenidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores a la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal. Se definen gráficamente estas áreas concretas en el plano de Ordenación y Calificación del suelo como Áreas de Planeamiento Específico, (APE), incorporando a las ordenanzas de carácter general para la zona Residencial Extensiva las determinaciones particulares para estas áreas recogidas de su anterior normativa. Para cualquier determinación que afecte a estas áreas no especificada en las condiciones particulares de las mismas se entenderán aplicables las condiciones generales definidas a continuación para la zona Residencial Extensiva.

Se determinan tres Áreas de Planeamiento Específico, dentro de la zona Residencial Extensiva:

- APE-1: ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Nº 1 (antiguo ED-1), delimitada por las calles Carretera a Las Mesas, c/ de José María Pemán, c/ de Platón, c/ Almendros y c/ de La Cruz, según Plano de Ordenación y Calificación.
- APE-2: ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Nº 2 (antiguo ED-2), delimitada por las calles Avenida de las Américas, Avenida de El Raso, c/ Fray Luis de León, y c/ Montecillo, según Plano de Ordenación y Calificación.
- APE-3: ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Nº 3 (antiguo PPR-1), delimitada por las calles Avenida de las Américas, c/ Canadá, c/ del Tajo, c/ del Záncara y c/ de Ciudad Real, según Plano de Ordenación y Calificación.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Abarca los suelos edificables de dominio privado, con parcelas de edificación aislada o adosada, de uso característico predominante Residencial, unifamiliar.

3.- CONDICIONES PREVIAS A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.

Será preceptiva la Alineación Oficial previa a la licencia.

4- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- Tipología de carácter general: Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (EAE).
Edificación Unifamiliar Aislada Adosada (EAA).
 - Condiciones particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1): Edificación Unifamiliar Aislada Adosada (EAA), o Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (EAE), ésta última con doble módulo de parcela y retranqueos de 2,50 metros a la línea de separación de parcelas.
 - APE-2 (antiguo ED-2): Edificación Unifamiliar Aislada Adosada (EAA) exclusivamente.
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones de carácter general:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados para Edificación Aislada Adosada (EAA), e igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados para Edificación Aislada Exenta (EAE).
 - 2.- El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a siete (7) metros para Edificación Aislada Adosada (EAA), e igual o superior a diez (10) metros para Edificación Aislada Exenta (EAE).
 - 3.- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
 - Condiciones particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1): La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, no se permitirán segregaciones de parcelas, aunque sí se podrán agregar en caso de que la edificación sea aislada, con doble módulo de parcela, en cuyo caso se deberán dejar retranqueos mínimos de 2,50 metros a la línea de separación entre parcelas. En ningún caso la agrupación dejará residuos de parcelas inferiores a la parcela mínima.
 - APE-2 (antiguo ED-2): La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, no se permitirán segregaciones de parcelas, aunque sí se podrán agregar parcelas siempre que no queden parcelas inferiores a la parcela mínima.
 - APE-3 (antiguo PPR-1): La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,00 m²/m²s (un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo).
- Altura máxima edificable: será de dos (2) plantas ó siete (7) metros de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima: será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta de la parcela.

- Retranqueos a linderos de carácter general:
 - 1.- El retranqueo a la alineación oficial será de tres (3) metros en zonas vacantes de nueva edificación, con la excepción de garajes en planta baja, que podrán construirse sin retranqueos. En el resto de las zonas total o parcialmente consolidadas se respetarán los retranqueos actuales de las líneas de edificación.
 - 2.- El retranqueo al lindero posterior será de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, en Edificación Unifamiliar Aislada Adosada (EAA).
 - 3.- El retranqueo a los linderos laterales en edificación unifamiliar aislada será de tres (3) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en el caso de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.
- Condiciones particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1): Los retranqueos son nulos, quedando fijada la alineación del lindero frontal por la alineación a la calle. La configuración de las parcelas se ha realizado para viviendas unifamiliares adosadas, no teniendo por tanto separación a linderos, pero en el caso de viviendas aisladas el módulo de parcela será doble y en este caso la separación mínima es de 2,50 metros a la línea de división de parcelas. En los laterales que coincidan con líneas de fachada se podrá abrir huecos con el mismo tratamiento que la fachada principal.
 - APE-2 (antiguo ED-2): Se establece un retranqueo mínimo obligatorio para toda la urbanización de 2,00 metros paralelo a la línea de fachada de la alineación exterior, excepto en parcelas con frente a la Avenida de las Américas, en las que el retranqueo mínimo obligatorio será de 3,00 metros paralelo a la línea de fachada de la alineación exterior. Se permite la construcción de porches en el retranqueo siempre que tengan tres lados abiertos, y que el ancho máximo de dichos porches no supere el 25% de la longitud total de la fachada. En parcelas con fachadas simultáneas a la calle Alemania y calle Portugal, se establece el retranqueo mínimo únicamente a la calle Alemania. En los solares de esquina, se establece el retranqueo mínimo obligatorio a la calle más importante, manteniendo una coincidencia con la alineación exterior en una distancia máxima de 3 m. No se establece separación a linderos laterales, no permitiéndose la apertura de huecos ni sacar ningún tipo de vuelo en paredes medianeras. En los linderos laterales que coincidan con alineaciones exteriores de parcela se permite y aconseja la apertura de huecos y vuelos como en fachada principal. La alineación interior se establece con un fondo máximo de 20,00 metros, permitiendo la construcción de viviendas dentro de las líneas de retranqueo de fachada y el fondo máximo edificable, cumpliendo con lo establecido en las Normas de edificación en lo referente a patios de ventilación y ocupación máxima permitida.
 - APE-3 (antiguo PPR-1): Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 2,00 metros a la línea de fachada o alineación, excepto en parcelas con frente a la Avenida de las Américas, en las que el retranqueo mínimo obligatorio será de 3,00 metros paralelo a la línea de fachada de la alineación. La distancia a líneas de lindero o medianerías será como mínimo de 3,00 metros en edificación aislada, o nula en edificación adosada.
- Tolerancias de carácter general: En este tipo de edificación se admitirán las mismas tolerancias definidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 37.-apartado 2.-A) sobre edificación y aprovechamiento de las plantas bajo rasante y bajo cubierta o áticos.
 - Condiciones particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1): Se permite la formación de buhardillas bajo cubierta, con una ocupación máxima de ésta del 40% y pendientes de los faldones, como máximo de 40 grados.

- APE-2 (antiguo ED-2): Se permite ocupación bajo cubierta siendo la inclinación máxima de los faldones de 40 grados desde el borde del alero o cornisa, fijándose la altura máxima de cumbrera en 10,00 metros desde la rasante o de 3,00 metros desde el nivel del último forjado. La altura de cornisa deberá mantenerse en las fachadas de frente y del patio interior, para evitar fachadas posteriores de gran altura.
- APE-3 (antiguo PPR-1): Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos que deberán tener ventilación suficiente a través de las correspondientes ventanas o lumbreras a calles o patios. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre mínima de planta será de 2,20 metros en planta sótano y 2,50 metros en planta semi-sótano. Los espacios bajo cubierta se podrán utilizar para trasteros y zonas de desahogo de las viviendas. Sólo se autorizan áticos abuhardillados bajo cubierta, con uso de vivienda en edificios de 1 y 2 plantas.
- Vuelos en fachada; condiciones de carácter general:
 - 1.- Las edificaciones que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al seis por ciento (6%) del ancho de la calle, con un máximo de sesenta (60) centímetros, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a tres (3) metros. El vuelo será en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- En las edificaciones cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial se permiten vuelos en las condiciones del apartado anterior.

En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros, que no será inferior al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.
Estos vuelos no se considerarán a efectos de medición de retranqueos.

 - Condiciones particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-2 (antiguo ED-2): Se intentará mantener un único plano de fachada frontal, pudiendo sacar vuelos (balcones, miradores, terrazas, cornisas) que no excedan de los 60,00 centímetros, y separados un mínimo de 1,00 metro de las parcelas contiguas. (Esta última condición será de aplicación también a los huecos). Se podrán sacar vuelos a la fachada posterior, siempre que estos no excedan de 1,00 metro y que no se supere el 50% del desarrollo lineal de la fachada, y con 1,00 metro de separación mínima de las parcelas contiguas.
- Cerramientos de parcela: Condiciones particulares para las áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1): El cerramiento de las parcelas en sus lindes medianeros se realizará con un muro de al menos 2,50 metros de altura, debiendo estar tratados todos los cerramientos de parcela de la misma forma que las fachadas principales. El cerramiento de alineación de calle se realizará con muro de 1,00 metro de altura, y pilastras que mantendrán las rejas de entrada y las escuadrías de madera o metálicas que configurarán las vallas.
 - APE-2 (antiguo ED-2): Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con materiales de igual calidad que el resto de las fachadas. El cerramiento de las parcelas desde la alineación de fachada hasta la alineación exterior (incluida) se ejecutará mediante muro ciego de 1,00 metro máximo de altura y sobre éste se podrá levantar cerrajería metálica. Se permite elevar el cerramiento de los patios de parcela hasta la altura necesaria para mantener la intimidad, estableciendo una altura mínima de 2,50 metros. Las parcelas que no se edifiquen pueden ser cercadas con las mismas características que el frente, y con materiales de igual calidad que el resto de las fachadas.
 - APE-3 (antiguo PPR-1): Los cerramientos de parcela se construirán mediante vallas del mismo tipo que las fachadas o en su caso con murete de piedra y terminación en madera.

5.- RÉGIMEN DE USOS.

Uso Global característico o mayoritario : Residencial, unifamiliar.

Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrias en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

6.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de estas Normas.

7.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, de estas Normas, y a las siguientes condiciones particulares.

La composición de fachadas, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los tradicionales, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

Los servicios de lavaderos, tendaderos, u otros cualesquiera cuya visión deba ser protegida, quedarán cerrados por celosías que oculten la visión del interior.

El acabado de las cubiertas deberá armonizar en sus colores con los dominantes en el entorno próximo, quedando prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento en edificios de viviendas.

No se permitirán en las fachadas los aplacados con azulejos cerámicos de ningún tipo, ni el uso de ladrillos coloreados en tonos fuertes o vivos. Los colores predominantes serán los claros y terrosos.

- Condiciones estéticas particulares para las Áreas de Planeamiento específico:
 - APE-1 (antiguo ED-1) y APE-2 (antiguo ED-2): La composición de las fachadas con sus huecos, volúmenes, retranqueos, aleros, etc., deberán adaptarse a la forma de ejecución tradicional en zonas como ésta de Castilla La Mancha. Los huecos serán alargados, con preferencia sobre los apaisados (salvo en el área comercial); las rejas que los protejan serán preferentemente de hierro, pintadas en negro. Podrán ir o no enmarcados con ladrillo toledano o similar (no perforado visto) o piedra natural. Los aleros se realizarán con varias hiladas de teja curva o árabe; también podrán emplearse entablados sobre canecillos de madera, dándole el mismo tratamiento que a la fachada. No se emplearán prolongaciones de aleros con baldosa o placas similares. Los tejados se resolverán en viviendas siempre con teja curva, a poder ser parda o, como mucho, con teja cerámica mixta, siempre en colores terrosos y pardos. No se empleará en ninguna circunstancia tejas de chapa galvanizada o fibrocemento en viviendas o comercio. No se realizarán fachadas con ladrillo visto en su totalidad, utilizándose morteros, tirolesas de grano más o menos grueso, pudiéndose combinar con aristas, dinteles y jambas de ladrillo toledano o similar y piedra en los huecos. Los zócalos se realizarán en piedra natural con o sin labra, en mampuestos o aplacados, con o sin llaga, pudiendo ser ésta a nivel o rehundida. Las barandas de balcones y terrazas podrán realizarse en madera o hierro siempre que esté pintado de negro, nunca en acero inoxidable, aluminio, etc. Las carpinterías se realizarán preferentemente en tonos de madera natural, nunca pintadas. Se elimina por completo todo lo que sea granitos, mármoles, marmolinos y piedras de similar textura y pulido. No se colocarán bajo ningún concepto materiales cerámicos y gres brillante en zócalos de fachadas. Si existen porches de entrada o marquesinas de protección de entradas en edificios representativos o de nueva construcción los elementos sustentantes se realizarán en madera o del mismo material de la fachada, y la cubrición con la teja citada. Tanto los materiales citados a emplear como su combinación tienden a que la tipología de fachadas sea la de la zona manchega que es preferentemente blanca.

- APE-3 (antiguo PPR-1): La composición de las fachadas, huecos y volúmenes, retranqueos, aleros, etc., deberán adaptarse a la forma de ejecución tradicional en zonas como ésta de Castilla La Mancha. Los huecos serán alargados, con preferencia sobre los apaisados; las rejas que los protejan serán preferentemente de hierro, pintadas en negro. Los huecos podrán ir o no enmarcados con ladrillo toledano o similar (no perforado visto) o piedra natural con labra o sin ella. Los servicios de lavaderos, tendederos u otros cualesquiera, cuya visión deberá ser disimulada, quedarán ubicados en patios de servicio abiertos al exterior, pero cerrados por celosías. Los aleros se realizarán con varias hiladas de teja colocada de forma tradicional, siendo esta teja curva o árabe; también podrán emplearse entablados sobre canecillos de madera, o bien simplemente el vuelo de unos 40 cm. de forjado, dándole el mismo tratamiento que a la fachada. No se emplearán prolongaciones de aleros con baldosa o placas similares. Los tejados se resolverán en viviendas siempre con teja curva, a poder ser parda o, como mucho, con teja cerámica mixta, siempre en colores terrosos y pardos. No se empleará en ninguna circunstancia tejas de chapa galvanizada o fibrocemento en viviendas o edificios similares. No se realizarán fachadas con ladrillo visto en su totalidad, utilizándose morteros, tirolesas de grano más o menos grueso, pudiéndose combinar con aristas, dinteles y jambas de ladrillo toledano o similar y piedra en los huecos. Los zócalos se realizarán en piedra natural con o sin labra, en mampuestos o aplacados, con o sin llaga, pudiendo ser ésta a nivel o rehundida. Las barandas de balcones y terrazas podrán realizarse en madera o hierro siempre que esté pintado de negro, nunca en acero inoxidable, aluminio, etc. Las carpinterías se realizarán preferentemente de tono y calidad a elegir, pero siempre en tonos de madera natural, nunca pintadas. Se elimina por completo todo lo que sea granitos, mármoles, marmolinos y piedras de similar textura y pulido. El color de la pintura en fachadas será preferentemente el blanco combinado con los pardos y terrosos de las piedras calizas y areniscas y el ladrillo toledano. No se colocarán bajo ningún concepto materiales cerámicos y gres brillantes en zócalos de fachadas, y sí se permiten de matiz mate. Así mismo, tampoco se permitirán mármoles, marmolinos y piedras de similar textura y pulido en dichos zócalos, ni siquiera combinándolos con piedra u otro material permitido. Tanto los materiales citados a emplear como su combinación tienden a que la tipología de fachadas sea la de la zona manchega que es preferentemente blanca.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA.

ZOU-Residencial con Industria tolerada.: ZOU-R-EMC-IT

- Uso global: Residencial con industria tolerada de 2ª categoría.
- Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se delimita mediante las superficies grafiadas como zona Residencial con Industria Tolerada en el plano de Ordenación y Calificación del suelo.

Para la zona definida como Residencial con Industria Tolerada regirán las mismas determinaciones que las especificadas en el presente Artículo, apartado 1.- Ordenanzas particulares de la zona Residencial Intensiva, con la excepción de que se admite el uso de Industria en 2ª Categoría, reflejado en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

ZOU-Industrial: ZOU-IND.

- Uso global: Industrial (I)
- Tipología característica: Edificación tipológica específica industrial (ETE-I)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se delimita mediante las superficies grafiadas como zona Industrial en el plano de Ordenación y Calificación del suelo.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Abarca los suelos edificables destinados al uso industrial, bien con instalaciones existentes, o con perspectivas de recibir este uso.

En las áreas calificadas como zona industrial y grafiadas como tal en el plano de Ordenación y Calificación del suelo que se encuentran situadas entre la Avenida de la Constitución (N-420) y la Laguna del Pueblo, únicamente se permitirán las obras de ampliación o reforma de las industrias actualmente existentes, quedando prohibida la implantación de nuevas industrias.

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- Parcela Mínima y condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables se cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.- La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable viene definida por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,30 m²t/m²s (uno con treinta metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo)
- Altura máxima edificable: será de dos (2) plantas ó diez (10) metros, salvo licencias especiales.
- Ocupación máxima:
 - Será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta de la parcela.
- Plantas bajo rasante: Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrá disponerse una planta semisótano y una o como máximo dos plantas de sótano que ocupen la parcela neta, sin que sean computables a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo asignado a la parcela, siempre que no se destinen a usos lucrativos. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

Cualquier otra condición se regulará por lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

4.- RÉGIMEN DE USOS.

Uso Global característico o mayoritario : Industrial en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Usos compatibles: Terciario, Dotacional, y vivienda exclusivamente para personal de vigilancia, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de estas Normas.

6.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, de estas Normas, y a las siguientes determinaciones:

Se exigirá que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de parcela como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas, así como la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

5.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como locales, dentro del municipio.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos de vías de comunicación.

3.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

El trazado de la red viaria será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes, con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de suelo urbano de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas se delimitarán en el terreno a través de la petición de la alineación oficial, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la corporación.
- Cuando se delimiten Unidades de Actuación y en el caso en que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.
- En las zonas de travesía definidas en la Separata I del presente P.O.M.- DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS DE LA N-420, las alineaciones de fachada serán las que se señalan gráficamente en dicho documento.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

5.- CONDICIONES DE USO.

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado.
- Por las aceras: el tráfico peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en las áreas habilitadas para tal efecto.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas, a excepción de las áreas del casco urbano consolidado en las que esto no sea posible, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico en las calles.

6.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales establecidas en el artículo 11-4.1 de las presentes Normas.

7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

8.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

El Ayuntamiento tendrá obligación de mantener el nivel adecuado de la urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos la reposición de la red viaria a su estado primitivo, a cargo del ejecutor de las mismas.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales (tanto locales como generales) en los planos de Ordenación, o que en las que esté prevista su reserva en las Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano, o en los Sectores de suelo urbanizable.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento dotacional, y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

No se fija parcela mínima.

En estas zonas, situadas en suelo urbano consolidado, o en Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en la que se ubiquen, y, caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal, o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá aplicar el 100% de la ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estéticas que puedan ser de aplicación.

En áreas de suelo urbanizable, la edificabilidad máxima para estas zonas se determina por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,20 m²/m²s (uno con veinte metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo).

Las instalaciones deportivas, deberán ajustarse a las alineaciones oficiales de estas Normas y a las directivas del Consejo Superior de Deportes para su construcción.

4.- CONDICIONES DE USO.

Los usos permitidos en estas áreas serán los usos actuales que se reflejan en los planos de información y ordenación, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipamiento comercial, etc., que sean compatibles y necesarios para la zona, y que se ajusten a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35-4.-Condiciones particulares del uso Dotacional, de las presentes Normas, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en el Plano de Ordenación y Calificación.

Uso Global característico o mayoritario : Dotacional.

Usos compatibles: Residencial: vivienda exclusivamente para personal de vigilancia, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, de estas Normas, y a las siguientes determinaciones:

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse con las edificaciones colindantes mediante la utilización de la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso, deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicios de infraestructura y transporte deberán adecuarse lo más posible al entorno urbano en que se encuentren.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

7.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Serán de aplicación en las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano, tanto locales como generales, grafiadas en los planos de ordenación del suelo.

2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Son los espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población.

3.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán como mínimo 200 metros cuadrados y 12 metros de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Las únicas edificaciones autorizables serán las vinculadas a las actividades culturales y de ocio al aire libre, y las concesiones municipales para kioscos o casetas de bebidas y alimentos.
- La ocupación máxima de las edificaciones será del cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.
- La altura máxima de estas edificaciones será de 1 planta ó cuatro (4) metros.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m².

5.- CONDICIONES DE USO.

Uso Global característico o mayoritario : Uso Dotacional de Zonas Verdes: comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública, con destino al recreo y expansión de la población , integrados por los siguientes usos pormenorizados y sus condiciones:

- Áreas de juego (AJ): las que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

Usos compatibles: Dotacional/Comunicaciones: Aparcamiento bajo rasante.

Se permitirá la instalación de juegos infantiles y pistas deportivas al aire libre.

6.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La condición de urbanización de zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios que los indicados para la zona de red viaria.

ARTÍCULO 44.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan, se delimitan las Áreas de Reparto correspondientes a las Unidades de Actuación en suelo urbano consolidado o no consolidado, y se calculan los aprovechamientos tipo de cada una de ellas, de la forma indicada en la Memoria del presente P.O.M.

Cada Área de Reparto definida comprende una o varias Unidades de Actuación, que se resumen en el siguiente cuadro:

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	APROV. TIPO
		m ²		u.a./m ²
Área de Reparto 1.- Avenida Norte	UA-1	20.087	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0,5067
	UA-2	19.470		
	UA-3	13.398		
	UA-4	14.349		
	UA-5	15.475		
	TOTAL	82.779		
Área de Reparto 2.- La Paloma	UA-6	24.383	RESIDENCIAL INTENSIVA	0,79501
	UA-7	19.739		
	TOTAL	44.122		
Área de reparto 3.- Cementerio	UA-8	18.119	RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	0,81925
	UA-9	17.984		
	UA-10	16.097		
	UA-11	12.714		
	UA-12	12.755		
	UA-13	13.032		
	UA-14	16.908		
	TOTAL	107.609		
Área de reparto 4.- Las Mesas	UA-15	15.614	INDUSTRIAL	0,68867
	UA-16	15.987		
	UA-17	18.268		
	TOTAL	49.869		
Área de Reparto 5.- Saliente	UA-18	11.188	RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	0,74228
	UA-19	10.844		
	UA-20	12.167		
	TOTAL	34.199		
Área de Reparto 6.- Apartaderos	UA- APARTADEROS	26.451	INDUSTRIAL	0,75100
Área de reparto 7.- Alfonso X el Sabio	UA-21	13.040	RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	0,86419
	UA-22	23.069		
	UA-23	12.154		
	UA-24	32.449		
	UA-25	7.500		
	UA-26	21.014		
	TOTAL	109.226		
Área de Reparto 8.- Juan Carlos I- Sur	UA-27	36.966	INDUSTRIAL	0,94468
	UA-28	36.651		
	TOTAL	73.617		
Área de Reparto 9.- Avda. de Julián Sáez	UA-29	8.918	INDUSTRIAL	0,87172
Área de Reparto 10.- Alegría	UA-30	22.949	RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	0,7500

ARTÍCULO 45.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1.- AVENIDA NORTE. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-1 a UA-5.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafian en los planos de Ordenación

2.- CARÁCTER.

Zona Residencial Extensiva.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R)
- Tipología característica: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 2 (E-U-AA-2).
- Edificabilidad máxima neta global: 1,20 m²/m²
- Tipologías permitidas: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 1 (E-U-AA-1).
Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (E-U-AE).
- Densidad máxima: 55 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a cada una de las tipologías que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, entre las permitidas para el área de reparto, así como con las condiciones estéticas de aplicación correspondientes a la Zona Residencial extensiva.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 2.- LA PALOMA. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-6, UA-7.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Residencial Intensiva.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar.
- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Edificabilidad máxima neta global: 2,00 m²/m²
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial Intensiva.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 3.- CEMENTERIO. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: De UA-8 a UA-14.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Residencial con Industria Tolerada.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar, con industria tolerada en su categoría 2ª.
- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Edificabilidad máxima neta global: 2,00 m²/m²
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial con Industria Tolerada.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 4.- LAS MESAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: De UA-15 a UA-17.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Industrial.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Industrial (I).
- Tipología característica: Edificación Tipológica Específica Industrial (ETE-I)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,30 m²/m²

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Industrial.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REAPRTO Nº 5.- SALIENTE. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: De UA-18 a UA-20.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Residencial con Industria Tolerada.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar, con industria tolerada en su categoría 2ª.
- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Edificabilidad máxima neta glogal: 2,00 m2/m2
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial con Industria Tolerada.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REAPRTO N° 6.- APARTADREOS. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-“APARTADEROS”.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Industrial.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Industrial (I).
- Tipología característica: Edificación Tipológica Específica Industrial (ETE-I)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,30 m²/m²

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Industrial.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

7.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REPARTO Nº 7.- ALFONSO X EL SABIO. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: UA-21 a UA-26.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Actualmente se encuentran situadas dentro del suelo clasificado como urbano consolidado, dentro de la Zona Industrial, con ordenanza directa de suelo industrial. Mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán pasar a Zona Residencial con Industria Tolerada, aplicándose sólo entonces las condiciones siguientes.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar, con industria tolerada en su categoría 2ª.
- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,40 m²/m²
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial con Industria Tolerada.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

8.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REAPRTO Nº 8.- JUAN CARLOS I-SUR. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-27, UA-28.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Industrial.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Industrial (I).
- Tipología característica: Edificación Tipológica Específica Industrial (ETE-I)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,30 m²/m²

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Industrial.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

9.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REAPRTO Nº 9.- AVDA. DE JULIÁN SÁEZ. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-29.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Industrial.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Industrial (I).
- Tipología característica: Edificación Tipológica Específica Industrial (ETE-I)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,30 m²/m²

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Industrial.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

10.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA DE REAPRTO Nº 10.- ALEGRÍA. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UA-30.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Ordenación.

2.- CARÁCTER.

Zona Residencial con Industria Tolerada.

3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

4.- CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USOS, Y ESTÉTICAS.

- Uso global: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar, con industria tolerada en su categoría 2ª.
- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Edificabilidad máxima neta global: 1,70 m²/m²
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial con Industria Tolerada.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Unidad de Actuación.

5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán las establecidas en el art. 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que integran el Área de Reparto.

6.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de manera completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a, b, y c, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada unidad de actuación conforme al artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos que la desarrollan.

Cuando la línea de división entre dos Unidades de Actuación esté en la mitad de la calle, la primera Unidad de Actuación que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

7.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Concluidas las obras de urbanización, en conformidad con los proyectos aprobados y en perfecto estado, el Ayuntamiento las recibirá y se hará cargo de su conservación al final del periodo de garantía de un año. Hasta ese momento la conservación de la urbanización correrá por cuenta del urbanizador.

CAPÍTULO 2.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 46.- DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

El suelo urbanizable abarca los espacios considerados como más idóneos para dar cabida al desarrollo urbanístico del municipio, pudiendo ser objeto de transformación mediante su urbanización.

La delimitación del suelo urbanizable se define gráficamente en el plano de Ordenación y Gestión, así como en el plano de clasificación del suelo.

El desarrollo de estos sectores se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta. Estos P.A.U. contendrán los correspondientes Planes Parciales sometidos a aprobación.

No se establece orden cronológico de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

La redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora, que podrá abarcar uno o varios sectores será requisito imprescindible para su desarrollo. Se deberá justificar la disponibilidad de los recursos necesarios para los suministros básicos, especificándose el modo de obtención, la financiación y las características fundamentales del diseño de las redes de abastecimiento. En caso de ser necesario deberán preverse las obras de infraestructura exteriores al sector, que sean necesarias para la conexión a las redes generales de los nuevos desarrollos o para el mantenimiento de la funcionalidad de dichas redes generales. Si estas obras sirvieran con posterioridad a otra actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense, en el marco de esta actuación, con por el valor actualizado de dichas obras.

Los desarrollos de los sectores propuestos deben justificar la capacidad de depuración de aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores urbanizables deberán contar con estudios paisajísticos que sirvan para establecer medidas encaminadas a integrar los crecimientos con el entorno circundante, así como para el diseño de zonas verdes que no sean meras áreas residuales sino nexos de unión entre distintas zonas urbanas y rústicas así mismo.

En el desarrollo de estos sectores serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de edificación, así como el régimen de concesión de licencias.

Serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones establecidas en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo I a las presentes Normas, así como las determinaciones de viario estructurante y zonas verdes vinculantes definidas en los planos de Ordenación, Gestión y Red Viaria.

En caso de viarios compartidos por dos o más sectores será de obligado cumplimiento que el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, debiendo los demás sectores responder ante el Ayuntamiento de la obra ya realizada, en el momento en que vayan a desarrollarse.

Cuando la línea de división entre dos Sectores esté en la mitad de la calle, el primer Sector que se desarrolle deberá urbanizar hasta el encintado de la acera de enfrente.

La localización de las cesiones obligatorias se determinará mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con los intereses municipales, si no está definida en los planos de ordenación del presente P.O.M. correspondientes o en las fichas urbanísticas de gestión del mismo. Si la localización de las cesiones obligatorias está definida en los planos de ordenación del presente P.O.M. correspondientes o en las fichas urbanísticas de gestión del mismo, su ubicación podrá variarse en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación si esta variación viene motivada por la existencia de un interés municipal.

1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

De las reglas expresadas en las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones de la Ordenación Estructural las siguientes:

- La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, con sus categorías, y la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).
- La Delimitación Preliminar de Sectores (S) de Planeamiento parcial o ámbitos de Reforma Interior.
- El establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) y Unidad de Actuación Urbanizadora (UA).
- El señalamiento de los sistemas generales.
- Los objetivos a considerar en la formulación de los Instrumentos de desarrollo del P.O.M.
- Los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

De las reglas expresadas en las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones de la Ordenación Detallada las siguientes:

- El establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para el suelo urbano, como para los sectores de suelo urbanizable y para el suelo rústico, no incluidas en la ordenación estructural.
- Para el conjunto de suelo urbano, y de los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, señalamiento de alineaciones y rasantes, delimitación perimetral de los espacios públicos y sistemas locales de reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
- El esquema y trazado de galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- La división en Unidades de Actuación.
- El régimen de parcelación en función de las tipologías para cada zona de ordenación urbanística.
- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, a la entrada en vigor del planeamiento, por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatible, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma determinadas.

Todos los Sectores delimitados en el P.O.M. tienen definida su ordenación detallada, expresada tanto en los documentos gráficos de ordenación correspondientes como en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 47.- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

En suelo urbanizable se delimitan cinco Áreas de Reparto, cuyos aprovechamientos tipo se han calculado conforme se justifica en la Memoria del P.O.M., resultando ser los siguientes:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	APROV. TIPO
		m ²		u.a./m ²
Área de Reparto 1.- Avenida Américas Norte	S-01	32.894	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0,59184
	S-02	20.001		
	S-03	10.001		
	S-04	15.543		
	S-05	15.543		
	S-06	10.001		
	S-07	15.020		
	S-08	20.798		
	S-09	17.448		
	S-10	21.650		
	TOTAL	178.899		
Área de Reparto 2.- Polideportivo	S-11	89.203	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0,64327
Área de Reparto 3.- Avenida Américas Oeste	S-12	15.107	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0,62737
	S-13	10.001		
	S-14	10.001		
	S-15	10.001		
	S-16	10.001		
	S-17	35.562		
	S-18	15.561		
	S-19	10.001		
	S-20	10.001		
	S-21	34.638		
	TOTAL	160.874		
Área de reparto 4.- Almendros Este	S-22	22.216	RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	0,768397
	S-23	28.908		
	S-24	32.434		
	TOTAL	83.558		
Área de Reparto 5.- Pedro Muñoz Industrial	S-25 (P.P.I-1) Y S-26 (UA-1 y UA- 2)	368.700,77	INDUSTRIAL	0,612

ARTÍCULO 48.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES del S-01 al S-10.- ÁREA DE REPARTO –1.- AVENIDA AMÉRICAS NORTE.- SUELO URBANIZABLE.

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto nº 1.- Avenida Américas Norte, contenidas en el Anexo I de las presentes Normas.

1.2.- Cesiones.

Serán las que se señalan en el art. 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto.

1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 1.- Avenida Américas Norte, y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,59184 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

El sistema general adscrito al área de reparto se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, mediante el reconocimiento a sus titulares al integrarse en los sectores.

1.4.- Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realiza mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Carácter de la zona: Residencial Extensivo.

Uso global mayoritario: Residencial (R).

Edificabilidad máxima sobre sector bruto: 0.59184m²/m².

Densidad máxima : 50 viv./Ha.

Edificabilidad máxima neta global: 1,00 m²/m².

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas para red viaria y zonas verdes.

En las zonas de equipamiento, los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, y la Edificabilidad máxima será de 1,2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela neta.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles otros usos de equipamiento, siempre que se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones particulares de la zona serán las siguientes:

- Tipología característica: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 1 (E-U-AA-1).
- Tipologías permitidas: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 2 (E-U-AA-2).
Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (E-U-AE).
Edificación Plurifamiliar Aislada Exenta (E-P-AAE)
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrias en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a cada una de las tipologías que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación entre las permitidas para el área de reparto, así como con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial Extensiva.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Sector, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Sector.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño estético no habrá de someterse a parámetros concretos prefijados, pero sí al criterio general de mantener la armonía general del entorno mediante el empleo de composiciones, materiales y colores que no distorsionen en su entorno urbano.

4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras la recepción de las obras y transcurrido el periodo de garantía, será el Ayuntamiento quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de los servicios públicos.

2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-11.- ÁREA DE REPARTO –2.- POLIDEPORTIVO.- SUELO URBANIZABLE.

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto nº 2.- POLIDEPORTIVO, contenidas en el Anexo I de las presentes Normas.

1.2.- Cesiones.

Serán las que se señalan en el art. 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto.

1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 2.- Polideportivo, y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,64327 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

1.4.- Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realiza mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Carácter de la zona: Residencial Extensivo.

Uso mayoritario: Residencial (R).

Edificabilidad máxima sobre sector bruto: 0.64327 m²/m².

Densidad máxima : 50 viv./Ha.

Edificabilidad máxima neta global: 1,00 m²/m².

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas para red viaria y zonas verdes.

En las zonas de equipamiento, los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, y la Edificabilidad máxima será de 1,2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela neta.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles otros usos de equipamiento, siempre que se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones particulares de la zona serán las siguientes:

- Tipología característica: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 1 (E-U-AA-1).
- Tipologías permitidas: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 2 (E-U-AA-2).
Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (E-U-AE).
Edificación Plurifamiliar Aislada Exenta (E-P-AAE)
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrias en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a cada una de las tipologías que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación entre las permitidas para el área de reparto, así como con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial Extensiva.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Sector, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Sector.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño estético no habrá de someterse a parámetros concretos prefijados, pero sí al criterio general de mantener la armonía general del entorno mediante el empleo de composiciones, materiales y colores que no distorsionen en su entorno urbano.

4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras la recepción de las obras y transcurrido el periodo de garantía, será el Ayuntamiento quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de los servicios públicos.

3.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES del S-12 al S-21.- ÁREA DE REPARTO –3.- AVENIDA AMÉRICAS OESTE.- SUELO URBANIZABLE.

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto nº 3.- Avenida Américas Oeste, contenidas en el Anexo I de las presentes Normas.

1.2.- Cesiones.

Serán las que se señalan en el art. 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto.

1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 3.- Avenida Américas Oeste, y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,62737 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

El sistema general adscrito al área de reparto se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, mediante el reconocimiento a sus titulares al integrarse en los sectores.

1.4.- Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realiza mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Carácter de la zona: Residencial Extensivo.

Uso mayoritario: Residencial (R).

Edificabilidad máxima sobre sector bruto: 0,62737 m²/m².

Densidad máxima : 50 viv./Ha.

Edificabilidad máxima neta global: 1,00 m²/m².

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas para red viaria y zonas verdes.

En las zonas de equipamiento, los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, y la Edificabilidad máxima será de 1,2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela neta.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles otros usos de equipamiento, siempre que se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones particulares de la zona serán las siguientes:

- Tipología característica: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 1 (E-U-AA-1).
- Tipologías permitidas: Edificación Unifamiliar Aislada Adosada en grado 2 (E-U-AA-2).
Edificación Unifamiliar Aislada Exenta (E-U-AE).
Edificación Plurifamiliar Aislada Exenta (E-P-AAE)
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrias en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a cada una de las tipologías que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación entre las permitidas para el área de reparto, así como con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial Extensiva.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Sector, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Sector.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño estético no habrá de someterse a parámetros concretos prefijados, pero sí al criterio general de mantener la armonía general del entorno mediante el empleo de composiciones, materiales y colores que no distorsionen en su entorno urbano.

4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras la recepción de las obras y transcurrido el periodo de garantía, será el Ayuntamiento quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de los servicios públicos.

4.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES del S-22 al S-24.- ÁREA DE REPARTO –4.- ALMENDROS ESTE.- SUELO URBANIZABLE.

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto nº 4.- Almendros Este, contenidas en el Anexo I de las presentes Normas.

1.2.- Cesiones.

Serán las que se señalan en el art. 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto.

1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 4.- Almendros Este, y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,768397 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

1.4.- Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realiza mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Carácter de la zona: Residencial con Industria Tolerada.

Uso global mayoritario: Residencial (R), unifamiliar o plurifamiliar con Industria Tolerada en su categoría segunda.

Edificabilidad máxima sobre sector bruto: 0.768397m²/m².

Densidad máxima : 65 viv./Ha.

Edificabilidad máxima neta global: 2,00 m²/m²

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas para red viaria y zonas verdes.

En las zonas de equipamiento, los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles otros usos de equipamiento, siempre que se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones particulares de la zona serán las siguientes:

- Tipología característica: Edificación en Manzana Cerrada (EMC)
- Tipologías permitidas: Edificación en Manzana Abierta (EMA)
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrias en la 1ª y 2ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de estas Normas.

El resto de las condiciones se corresponderán con las asignadas en las presentes Normas a cada una de las tipologías que determine el correspondiente Plan Parcial de Ordenación entre las permitidas para el área de reparto, así como con las asignadas en las presentes Normas a la Zona Residencial con Industria Tolerada.

En las fichas de ordenación correspondientes a cada Sector, recogidas en el Anexo I de estas Normas, se determinan las condiciones de aprovechamiento de cada Sector.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El diseño estético no habrá de someterse a parámetros concretos prefijados, pero sí al criterio general de mantener la armonía general del entorno mediante el empleo de composiciones, materiales y colores que no distorsionen en su entorno urbano.

4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras la recepción de las obras y transcurrido el periodo de garantía, será el Ayuntamiento quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de los servicios públicos.

**5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES INDUSTRIALES S-25 (P.P.I.-1) y S-26-
“SECTOR PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL”, UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-1, y UA-2.-
ÁREA DE REPARTO –5.- PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL.- SUELO URBANIZABLE.**

1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL.

1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto nº 5.- Pedro Muñoz Industrial, contenidas en el Anexo I de las presentes Normas.

1.2.- Cesiones.

Serán las que se señalan en el art. 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, y en las Fichas de Gestión Urbanística correspondientes a cada uno de los Sectores que integran el Área de Reparto, que han sido determinadas por el P.A.U. para el desarrollo conjunto de estos sectores que está llevando a cabo Sepes, actualmente aprobado y en fase de ejecución.

1.3.- Área de reparto y Aprovechamiento Tipo.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 5.- Pedro Muñoz Industrial, y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,612 unidades de aprovechamiento de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

1.4.- Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se encuentra actualmente en tramitación, dentro del P.A.U. para el desarrollo conjunto de estos sectores que está llevando a cabo Sepes, con gestión Directa, y con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Uso mayoritario: Industrial.

Edificabilidad máxima sobre sector bruto: 0,612m²/m².

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en el P.A.U. para el desarrollo conjunto de los sectores que componen el Área de reparto nº 5-Pedro Muñoz Industrial, actualmente aprobado y en fase de desarrollo.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el P.A.U. para el desarrollo conjunto de los sectores que componen el Área de reparto nº 5-Pedro Muñoz Industrial, actualmente aprobado y en fase de desarrollo.

4.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras la recepción de las obras y transcurrido el periodo de garantía, será el Ayuntamiento quien se haga cargo de la conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de los servicios públicos.

CAPÍTULO 3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO.

ARTÍCULO 49.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OE).

Las Normas de este Capítulo se aplican a los terrenos clasificados como Suelo Rústico, y grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OE).

De las reglas expresadas en las presentes Normas Urbanísticas, referidas a las condiciones particulares para el suelo rústico, son determinaciones de la Ordenación Estructural las siguientes:

- La clasificación del suelo en rústico, con sus diferentes categorías.
- Los criterios que rigen la ordenación del suelo rústico, definidos en la memoria del P.O.M., y encaminados a los siguientes objetivos: establecer las medidas de protección del territorio frente al desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje, y regular las edificaciones que se permiten en este tipo de suelo. Para conseguir estos objetivos, el P.O.M. propone un marco normativo que garantice la protección de las áreas que contienen elementos significativos que deben quedar al margen del proceso de expansión urbanístico.

El resto de las determinaciones serán propias de la Ordenación Detallada.

ARTÍCULO 50.- OBJETO.

El objetivo de las Normas en este ámbito es establecer las medidas de protección del territorio frente al desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje, y regular las edificaciones que se permiten en este suelo.

El suelo Rústico se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en la sección 2ª del capítulo II del Título Cuarto, así como en el Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la citada Ley (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

ARTÍCULO 51.- CLASIFICACIÓN.

El Suelo Rústico se clasifica a efectos de su utilización y protección en:

- a) Suelo Rústico de Reserva.
- b) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo. Dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección se diferencian:

A).- El Suelo Rústico No Urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales que en ellos se hagan presentes.

Se distinguen dentro de este tipo de suelo las siguientes subcategorías:

- A.-1.- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
Al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.
A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:

-A.1.1.- En El caso del dominio público hidráulico: los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U. (Decreto 242/2004, de 27-07-2004). Asimismo, los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público a los que se refiere el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha.

-A.1.2.- En El caso de las vías pecuarias: aquellas franjas de terreno que se indiquen, en informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesorias para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.

- A.-2.- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural:

Al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U. (Decreto 242/2004, de 27-07-2004):

- Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Los terrenos que presenten Hábitats y elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Las formaciones boscosas naturales, según se determina en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Los montes catalogados de utilidad pública.
- Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, previstos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

- A.-3.- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural:

Al que se adscribirán, en todo caso los terrenos que formen parte de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas -incluidas las industriales- y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas 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.

Quedan incluidos en este tipo de suelo: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, en sus respectivas categorías, los siguientes elementos del término municipal de Pedro Muñoz, grafiados como tales en el correspondiente plano de clasificación del suelo:

- En la categoría de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental-Vías Pecuarias: La vía pecuaria “Vereda de Los Serranos”, que recorre el este del término municipal en dirección norte-sur, con una anchura de 20,89m.

- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental-Dominio Público Hidráulico: Los cauces fluviales, junto con la zona de Dominio público hidráulico determinada por una franja de 100 metros de anchura a ambos lados del cauce del río Záncara, así como la Zanja de la Horma, y la Zanja de la Motilla, así como las parcelas en donde se ubican las captaciones de agua para abastecimiento público: ALTILLOS I (Polígono 43, parcela 28), ALTILLOS II (Polígono 43, parcela 28), ALTILLOS III (Polígono 43, parcela 27) y ALTILLOS IV (Polígono 45, parcela 63), no extendiéndose esta clasificación a los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las captaciones descritas, ya que tras haber consultado con la Confederación Hidrográfica del Guadiana, dicha Administración Hidráulica competente no tiene delimitados dichos perímetros de protección, ni regulados sus usos permitidos o prohibidos, estando cada uno de los pozos dentro de una caseta de obra a la que sólo puede acceder personal de la empresa gestora del servicio municipal de aguas.
- En la categoría de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL:
 - El “Complejo Lagunar de Pedro Muñoz”, declarado como Reserva Natural por Decreto 128/2002, de 10 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Lagunas de La Vega o del Pueblo, Navalafuente y El Retamar, y se declara Reserva Natural al Complejo Lagunar de Pedro Muñoz, extendiéndose la clasificación a las siguientes parcelas del término municipal de Pedro Muñoz:
 - A.- Relación de parcelas catastrales incluidas en la Reserva Natural:
 - Laguna de la Vega o del Pueblo:
 - Polígono 4
 - Parcelas nº: 21, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 62, 70, 73, 77, 78, 79, 82 y 84.
 - Polígono 6
 - Parcelas nº: 172, 182, 183, 184, 185, 186, 187 y 188.
 - Polígono 9
 - Parcelas nº: 65, 137, 138, 140, 149, 150, 152, 153, 161, 162, 183 y 184.
 - Laguna del Retamar:
 - Polígono 43
 - Parcelas nº: 38, 39, 40, 41, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 59, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 81, 127, 128, 129, 131, 132, 134, 139, 144, 145, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155 y 156.
 - B.- Relación de parcelas catastrales incluidas en la Zona periférica de Protección de la Reserva Natural:
 - Polígono 1
 - Parcelas nº: 58, 80, 81, 82, 83, 100, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 130, 152 y 161.
 - Polígono 2
 - Parcelas nº: 11, 12, 14, 15, 16, 17, 33, 38, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 127, 128, 129-a, 130, 131, 132, 138, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 y 154.
 - Polígono 4
 - Parcelas nº: 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 71, 72, 74 y 80.
 - Polígono 6
 - Parcelas nº: 150, 151, 152, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 190, 191, 200 y 203.
 - Polígono 8
 - Parcelas nº: 88, 143, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 233, 234, 235, 240 y 241.
 - Polígono 9
 - Parcelas nº: 33, 40, 67, 68, 70, 73, 74, 75, 83, 84, 89, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 135, 136, 146, 147, 159, 162, 164, 171, 172, 173 y 180.
 - Polígono 43
 - Parcelas nº: 36, 37, 43, 45, 46, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 67, 76, 77, 78, 79, 94, 95, 96, 111, 113, 119, 120, 124, 126, 130, 135, 136, 142 y 157.

- La Laguna de Alcahozo en Pedro Muñoz (Ciudad Real), que forma parte del complejo lagunar declarado como Reserva Natural con el nombre de “Complejo lagunar de Manjavacas”, por Decreto 185/2001 de 2 de octubre del 2001, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Complejo Lagunar de Manjavacas, Sánchez Gómez y la Dehesilla en Mota del Cuervo (Cuenca) y Laguna de Alcahozo en Pedro Muñoz (Ciudad Real), extendiéndose la clasificación a las siguientes parcelas del término municipal de Pedro Muñoz:

A.- Relación de parcelas catastrales incluidas en la Reserva Natural:

Polígono 17

Parcelas nº: 1, 26, 27, 28-a, 33, 38, 52, 55, 56, 57, 60, 61, 62 y 80.

Polígono 15

Parcelas nº: 34-c, 35, 36-b, 37-b, 38-b, 39-b y 42.

B.- Relación de parcelas catastrales incluidas en la Zona periférica de Protección de la Reserva Natural:

Polígono 17

Parcelas nº: 2, 3, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 28-b, 29, 30, 32, 36, 39, 58, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 83, 87, 89, 91, 97 y 98.

Polígono 15

Parcelas nº: 34-a,b, 36-a, 37-a, 38-a, 39-a, 40, 41 y 43.

- Los Bosquetes de encina diseminados por el término municipal, por su especial relevancia, al tratarse de las únicas zonas del municipio que sustentan vegetación natural de interés. Se localizan en las zonas grafiadas como tales en el plano de clasificación del suelo: al oeste del casco urbano, al sur de la carretera N-420, próximos al límite del término, parajes de la Eruela y Cerro Marañas (Polígono 39, parcela nº 9); al sureste del casco urbano, parajes de la Losilla, Montalbán, Cañada de Alcahozo (Polígono 19, parcelas nº: 34, 42, 43-a y 8-a).
- En la categoría de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL:
 - Los Bienes y Espacios situados en suelo rústico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del presente P.O.M.: Áreas de protección Arqueológica, Yacimientos Arqueológicos, Edificios Históricos, y Bienes de Patrimonio Etnográfico o de Patrimonio Industrial.

B).- El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, y extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. No se clasifica en el término municipal de Pedro Muñoz ningún elemento dentro de esta categoría.

C).- El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones.

Deberán ser clasificados en todo caso como Suelo rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos:

- Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurran por casco urbano.
- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

Quedan incluidos en este tipo de suelo: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, los siguientes elementos del término municipal de Pedro Muñoz, grafiados como tales en el correspondiente plano de clasificación del suelo:

- Todos los terrenos incluidos en la zona de Dominio Público y Zonas de Servidumbre de las carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales que atraviesan el término municipal de Pedro Muñoz, tal y como se definen y delimitan las citadas zonas en la normativa sectorial correspondiente.

- Los terrenos incluidos en la zona de protección de las redes eléctricas aéreas de alta y media tensión, tal y como se definen y delimitan las citadas zonas en la normativa sectorial aplicable.
- Los terrenos donde se ubica la Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R. del municipio.

Los terrenos que no se adscriban a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección deberán serlo a la de Suelo Rústico de Reserva.

ARTÍCULO 52.- NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

1.- NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Con el fin de evitar la urbanización y edificación en el suelo rústico de reserva, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el artículo 54, permite la construcción de la vivienda unifamiliar aislada en este tipo de suelo, y en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán ser:

- Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionamiento de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica, o de carácter específicamente urbano.

2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA DIVISIÓN, SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

De conformidad con el artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamentos de su desarrollo, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia, no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

- a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiéndose por éste, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U. (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
- b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras de servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en el artículo 53 de las presentes Normas, punto 1.- Usos, actividades y actos permitidos en suelo rústico de reserva, apartados 1.2, 1.3, y 1.4.

La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación, y los establecidos en las presentes Normas, los requisitos siguientes:

1º).- En el caso de los actos previstos en el artículo 53 de las presentes Normas, punto 1.- Usos, actividades y actos permitidos en suelo rústico de reserva, apartado 1.1, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º).- En el caso de los actos previstos en el artículo 53 de las presentes Normas, punto 1.- Usos, actividades y actos permitidos en suelo rústico de reserva, apartado 1.5, letras b) y c), la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º).- En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 53 de las presentes Normas, punto 1.- Usos, actividades y actos permitidos en suelo rústico de reserva, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto, regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico. Si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º).- Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

Así mismo, los actos de división, segregación o parcelación de fincas n suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

ARTÍCULO 53.- ACTUACIONES DE EJECUCIÓN EN SUELO RÚSTICO.

1.- USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

De acuerdo con el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U. (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los apartados siguientes del presente artículo, así como en el citado Reglamento de Suelo Rústico, los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1.1.- 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 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 incluidos 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.

1.2.- Uso residencial familiar.

Se considera vivienda unifamiliar 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 incluidos 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.

1.3.- Usos dotacionales de titularidad pública.

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

a).- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

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

1.4.- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a).- Usos industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas 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.
- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
- 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.

b).- Usos terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c).- Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburante.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religioso, 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.

1.5.- Actividades asociadas a los usos anteriores:

a).- División de fincas o la segregación de los terrenos.

b).- Los vallados y cerramientos de parcelas.

c).- Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

2.- USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

De acuerdo con el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U. (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse, con las condiciones y requisitos establecidos en los apartados siguientes del presente artículo, así como en el citado Reglamento de Suelo Rústico, excepcionalmente, los usos, actividades y actos enumerados en el apartado anterior siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y con otros.

A continuación se determinan los usos, actividades y actos permitidos en cada una de las categorías de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección, en función de la normativa sectorial aplicable:

A-1).- En Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Natural: “Complejo Lagunar de Pedro Muñoz”.

Queda incluido en este tipo de suelo el “Complejo Lagunar de Pedro Muñoz”, declarado como Reserva Natural por Decreto 128/2002, de 10 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Lagunas de La Vega o del Pueblo, Navalafuente y El Retamar, y se declara Reserva Natural al Complejo Lagunar de Pedro Muñoz, grafiado como tal en el correspondiente plano de clasificación del suelo.

A.-1.1.- En el terreno de la Reserva Natural será de aplicación el siguiente régimen de usos o actividades:

- Usos y actividades permitidos: Aquéllos de carácter tradicional que no son lesivos a los ecosistemas ni para los recursos naturales prioritarios y que resultan compatibles con las figuras legales de protección a aplicar. Dentro de los usos permitidos, algunos tienen carácter libre y otros ya se encuentran regulados por la legislación sectorial a través de un régimen de autorización administrativa, debiendo el Órgano administrativo competente tener en cuenta en sus actuaciones las derivadas del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
Tienen la consideración de usos y actividades permitidos, y, por tanto, podrán realizarse libremente, sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:
 - 1.- La agricultura, en las condiciones y sobre las superficies donde se realice esta actividad, salvo en los terrenos de dominio público.
 - 2.- La ganadería extensiva de ganado lanar o caprino, sobre terrenos de cultivo que no sustenten vegetación natural.
 - 3.- Las actividades promovidas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y ejecutadas por ésta o por los titulares de derechos reales de la zona al objeto de proteger o restaurar los recursos naturales del espacio.

- Usos y actividades a regular específicamente por los instrumentos de planificación del espacio natural protegido: Aquéllos que, por poder afectar con frecuencia a los recursos y valores naturales, o por carecer de regulación sectorial adecuada, deben realizarse de acuerdo con una regulación sectorial específica, derivada del establecimiento del espacio natural protegido, que permita anular su impacto negativo o disminuirlo hasta límites no apreciables.
Tienen la consideración de usos y actividades a regular específicamente por los instrumentos de planificación del espacio natural protegido, los siguientes:
 - 1.- La ganadería extensiva de ganado lanar o caprino, sobre terrenos que sustenten cualquier tipo de vegetación natural.
 - 2.- El uso recreativo y actividades deportivas no armadas en el espacio natural, incluidos el tránsito de personas a pie, o sobre vehículos de cualquier tipo (bicicleta, vehículos a motor, monturas) sobre caminos y pistas, el estacionamiento de dichos vehículos, y el uso de las infraestructuras recreativas.
 - 3.- Las actividades de educación ambiental, turismo ecológico o interpretación de la naturaleza, programadas o desarrolladas por personas físicas o jurídicas con carácter colectivo o con ánimo de lucro, incluido el establecimiento de rutas, sin perjuicio de los derechos de los propietarios de los terrenos.

- Usos y actividades autorizables: Aquéllos que deben ser objeto de autorización expresa y previa en cada caso particular por la Administración del espacio natural protegido, por su carácter singular y su variable capacidad de producir impacto negativo sobre los recursos y valores del espacio natural. Las correspondientes autorizaciones incluirán el condicionado preciso para que su impacto no resulte apreciable. La resolución podrá ser negativa cuando no se pueda garantizar la anterior condición. Serán usos y actividades autorizables, y, por tanto, requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de acuerdo con las directrices contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los siguientes:
 - 1.- La reforestación.
 - 2.- El uso del fuego para la eliminación de los residuos procedentes del aprovechamiento agrícola. Se entiende estrictamente prohibida la quema de pastizales y cualquier tipo de vegetación natural, para uso ganadero o cualquier otro fin.
 - 3.- Las actividades de investigación, incluyendo la captura, recolección o marcaje con fines científicos de ejemplares de fauna o flora, así como la recolección de material biológico, geológico o paleontológico.
 - 4.- La introducción de ejemplares de especies de fauna o flora autóctona.
 - 5.- La captura y el manejo in vivo de ejemplares de especies cinegéticas y las operaciones de control de especies cinegéticas predatoras o coyunturalmente predatoras o perjudiciales.
 - 6.- La conservación y mejora de caminos y sendas existentes, así como la modificación de su trazado por causas justificadas.
 - 7.- El acondicionamiento y mejora de las edificaciones existentes.
 - 8.- Cualquier otro uso o actividad no relacionado expresamente como permitido, a regular, o prohibido.

- Usos y actividades prohibidos: Aquéllos que con carácter general, causan un impacto grave sobre los recursos y valores del espacio natural, por lo que se consideran incompatibles con los objetivos de conservación establecidos. Se prohíben los siguientes usos y actividades:
 - 1.- Todo uso, obra o actividad, de carácter público o privado, diferente de los autorizados señalados en los epígrafes anteriores, que pueda alterar o modificar negativa o significativamente el paisaje, la geomorfología, la vegetación, la fauna o la estructura y funcionalidad de los ecosistemas de la zona.
 - 2.- Todo tipo de nueva instalación o actividad industrial.
 - 3.- La instalación de publicidad estática, excepto la que resulte obligatoria por aplicación de alguna norma, y otras instalaciones o construcciones sobre puntos dominantes del relieve, salvo los precisos para la gestión y conservación del espacio natural protegido.
 - 4.- El aprovechamiento de las aguas minerales o termales, y las actividades mineras y todas aquellas otras que impliquen movimiento de tierras con modificación del suelo o de la roca, a excepción de los trabajos de investigación arqueológica debidamente autorizados, y las labores agrícolas sobre parcelas agrícolas.
 - 5.- La nueva construcción de edificaciones e instalaciones de cualquier tipo, diferentes de las que estrictamente requiera la gestión del espacio protegido, incluidas las infraestructuras para la comunicación (antenas, repetidores, pantallas, torretas, etc.) o el transporte de personas o bienes, tales como caminos y carreteras en sus diversos tipos, vías de ferrocarril, tendidos eléctricos, acueductos, oleoductos o gaseoductos, así como las viviendas, instalaciones agrarias, ganaderas, construcciones portátiles y cerramientos.
 - 6.- La construcción de presas, diques y otras obras similares, así como cualquier actividad que pueda contribuir a la alteración del caudal natural de los arroyos, o del nivel, lecho y dinámica hidrológica de las lagunas, exceptuando actuaciones motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes, que tendrán la consideración de autorizables.
 - 7.- El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de escombros, residuos sólidos o líquidos, incluidas las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o de alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas del humedal, a excepción de la regulación de los niveles hídricos de las lagunas mediante la aportación de agua depurada procedente de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Pedro Muñoz.
 - 8.- Las nuevas transformaciones a regadío y la apertura de nuevos pozos.
 - 9.- La circulación de vehículos fuera de las pistas y caminos indicados para tal fin, salvo por el personal autorizado, y siempre que ello sea preciso para el desarrollo de los aprovechamientos tradicionales o actividades de gestión del espacio protegido.
 - 10.- El sobrevuelo de aeronaves sobre la Reserva Natural, a menos de 1000 metros sobre el suelo.

- 11.- La realización de inscripciones o señales sobre la vegetación, el suelo o la roca, así como la destrucción de elementos geológicos.
- 12.- La emisión de ruidos, luces o vibraciones de forma injustificada que perturben la tranquilidad de la fauna o de los visitantes, entendiéndose excluidas las emisiones que se deriven del normal desarrollo de los usos considerados lícitos en el Espacio Natural Protegido.
- 13.- La acampada o vivac, así como la construcción o habilitación de campings o áreas de acampada.
- 14.- Salvo para los casos de los aprovechamientos tradicionales y demás actividades autorizadas, la extracción o recolección de plantas, sus órganos, semillas o propágulos, así como el deterioro, alteración o destrucción de las cubiertas vegetales naturales y cualquier actividad que pueda afectar negativamente su estado o regeneración.
- 15.- La reforestación de terrenos que sustenten vegetación natural.
- 16.- La actividad cinegética y el empleo de artes de caza o pesca de cualquier tipo, salvo excepciones expresamente autorizadas por motivos científicos o de control de daños a especies exóticas.
- 17.- Cualquier actuación con el propósito de dar muerte, capturar, recolectar, perseguir o molestar a los ejemplares de fauna silvestre, incluidos sus huevos, cadáveres, fragmentos o restos, con las excepciones señaladas en el apartado anterior.
- 18.- La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostentan esta condición, o de la ganadería extensiva tradicional en la zona.
- 19.- Todo uso del fuego diferente de los autorizados.
- 20.- El tiro al plato y otras actividades deportivas que se realicen con empleo de armas.
- 21.- La alteración o destrucción de las obras e instalaciones realizadas para la conservación o restauración del medio natural, así como de la señalización del espacio protegido.
- 22.- La destrucción, sin autorización, de setos, así como de bancales, muretes de piedra y demás elementos del paisaje agrario tradicional.

A.-1.2.- El régimen de usos y actividades de aplicación en la Zona Periférica de Protección de la Reserva Natural, así como en la parcela de titularidad pública de la Laguna de Navalafuente, grafiado como tal en el correspondiente plano de clasificación del suelo, será el siguiente:

- Tienen la consideración de usos y actividades permitidos, y, por tanto, podrán realizarse libremente, sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:
 - 1.- La agricultura, en las condiciones y sobre las superficies donde se realice esta actividad, exclusivamente en la Zona Periférica de Protección.
 - 2.- La ganadería extensiva.
 - 3.- La apicultura.
 - 4.- La caza menor.
 - 5.- El tiro al plato, exclusivamente en la parcela de titularidad pública de la Laguna de Navalafuente.
 - 6.- El senderismo, el tránsito sobre cualquier tipo de montura y la circulación de vehículos a motor por los caminos y carreteras existentes.
- Serán usos y actividades autorizables y, por tanto, requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de acuerdo con las directrices contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los siguientes:
 - 1.- Las construcciones vinculadas a usos agrarios, así como la construcción de nuevos caminos.
 - 2.- Los aprovechamientos cinegéticos, que ya se encuentren regulados por su legislación específica, y que deberán diseñarse y realizarse de forma sostenible y compatible con la conservación de los valores del espacio protegido.
 - 3.- La reforestación de terrenos.
- Se prohíben los siguientes usos y actividades:
 - 1.- Todo tipo de actividad industrial.
 - 2.- La nueva construcción de edificaciones e instalaciones no vinculadas a los usos agrarios, incluida la publicidad estática y las infraestructuras para la comunicación (antenas, repetidores, pantallas, torretas, etc.) o el transporte de personas o bienes, con excepción de los caminos.
 - 3.- La construcción de presas, diques y otras obras similares, así como cualquier actividad que pueda contribuir a la alteración del caudal natural de los arroyos, o del nivel y dinámica hidrológica de las lagunas, exceptuando actuaciones motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes, que tendrán la consideración de autorizables.
 - 4.- El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de escombros, residuos sólidos o líquidos, incluidas las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o de alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas del humedal.

- 5.- La construcción de nuevos tendidos eléctricos aéreos.
- 6.- El empleo del fuego para la quema de vegetación natural.
- 7.- Las nuevas transformaciones a regadío.
- 8.- La agricultura, en la parcela de titularidad pública de la Laguna de Navalafuente.
- 9.- La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostentan esta condición, o de la ganadería extensiva tradicional en la zona.
- 10.- Exclusivamente en la Zona Periférica de Protección, el tiro al plato y otras actividades deportivas que se realicen con empleo de armas o explosivos, diferentes de la caza.

A-2).- En Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Natural: “Complejo Lagunar de Manjavacas”, en el cual queda incluida la Laguna de Alcahozo (Pedro Muñoz)”.

Queda incluido en este tipo de suelo la Laguna de Alcahozo en Pedro Muñoz (Ciudad Real), que forma parte del complejo lagunar declarado como Reserva Natural con el nombre de “Complejo lagunar de Manjavacas”, por Decreto 185/2001 de 2 de octubre del 2001, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Complejo Lagunar de Manjavacas, Sánchez Gómez y la Dehesilla en Mota del Cuervo (Cuenca) y Laguna de Alcahozo en Pedro Muñoz (Ciudad Real), grafiado como tal en el correspondiente plano de clasificación del suelo.

A.-2.1.- En el terreno de la Reserva Natural será de aplicación el siguiente régimen de usos o actividades:

- Usos y actividades permitidos: Aquéllos de carácter tradicional que no son lesivos a los ecosistemas ni para los recursos naturales prioritarios y que resultan compatibles con las figuras legales de protección a aplicar. Dentro de los usos permitidos, algunos tienen carácter libre y otros ya se encuentran regulados por la legislación sectorial a través de un régimen de autorización administrativa, debiendo el Órgano administrativo competente tener en cuenta en sus actuaciones las derivadas del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
Tienen la consideración de usos y actividades permitidos, y, por tanto, podrán realizarse libremente, sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:
 - 1.- La agricultura, en las condiciones y sobre las superficies donde se realice esta actividad a la entrada en vigor del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
 - 2.- La ganadería extensiva de ganado lanar o caprino, sobre terrenos de cultivo.
 - 3.- La caza de liebres con galgos en los terrenos no incluidos en los Refugios de Fauna de Alcahozo.
 - 4.- Las actividades promovidas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y ejecutadas por ésta o por los titulares de derechos reales de la zona al objeto de proteger o restaurar los recursos naturales del espacio.
- Usos y actividades a regular específicamente por los instrumentos de planificación del espacio natural protegido: Aquéllos que, por poder afectar con frecuencia a los recursos y valores naturales, o por carecer de regulación sectorial adecuada, deben realizarse de acuerdo con una regulación sectorial específica, derivada del establecimiento del espacio natural protegido, que permita anular su impacto negativo o disminuirlo hasta límites no apreciables.
Tienen la consideración de usos y actividades a regular específicamente por los instrumentos de planificación del espacio natural protegido, los siguientes:
 - 1.- La ganadería extensiva de ganado lanar o caprino, sobre terrenos que sustenten cualquier tipo de vegetación natural.
 - 2.- El uso recreativo y actividades deportivas no armadas en el espacio natural, incluidos el tránsito de personas a pie, o sobre vehículos de cualquier tipo (bicicleta, vehículos a motor, monturas) sobre caminos y pistas, el estacionamiento de dichos vehículos, y el uso de las infraestructuras recreativas.
 - 3.- Las actividades de educación ambiental, turismo ecológico o interpretación de la naturaleza, programadas o desarrolladas por personas físicas o jurídicas con carácter colectivo o con ánimo de lucro, incluido el establecimiento de rutas.
 - 4.- La época y forma de realizar la limpieza de acequias.

- Usos y actividades autorizables: Aquéllos que deben ser objeto de autorización expresa y previa en cada caso particular por la Administración del espacio natural protegido, por su carácter singular y su variable capacidad de producir impacto negativo sobre los recursos y valores del espacio natural. Las correspondientes autorizaciones incluirán el condicionado preciso para que su impacto no resulte apreciable. La resolución podrá ser negativa cuando no se pueda garantizar la anterior condición. Serán usos y actividades autorizables, y, por tanto, requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de acuerdo con las directrices contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los siguientes:
 - 1.- La reforestación.
 - 2.- El uso del fuego para la eliminación de los residuos procedentes del aprovechamiento agrícola. Se entiende estrictamente prohibida la quema de pastizales y cualquier tipo de vegetación natural, para uso ganadero o cualquier otra causa. La quema de sarmientos procedente de la poda de viñas se considera permitida
 - 3.- Las actividades de investigación, incluyendo la captura, recolección o marcaje con fines científicos de ejemplares de fauna o flora, así como la recolección de material geológico o paleontológico.
 - 4.- La introducción de ejemplares de especies de fauna o flora autóctona.
 - 5.- La captura y el manejo in vivo de ejemplares de especies cinegéticas y las operaciones de control de especies cinegéticas depredadoras o coyunturalmente depredadoras o perjudiciales.
 - 6.- La conservación y mejora de caminos y sendas existentes, así como la modificación de su trazado por causas justificadas.
 - 7.- La instalación de cercas.
 - 8.- El acondicionamiento y mejora de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
 - 9.- Cualquier otro uso o actividad no relacionado expresamente como permitido o prohibido.

- Usos y actividades prohibidos: Aquéllos que con carácter general, causan un impacto grave sobre los recursos y valores del espacio natural, por lo que se consideran incompatibles con los objetivos de conservación establecidos. Se prohíben los siguientes usos y actividades:
 - 1.- Todo uso, obra o actividad, de carácter público o privado, diferente de los autorizados señalados en los epígrafes anteriores, que pueda alterar o modificar negativa o significativamente el paisaje, la geomorfología, la vegetación, la fauna o la estructura y funcionalidad de los ecosistemas de la zona.
 - 2.- Todo tipo de nueva instalación o actividad industrial.
 - 3.- La instalación de publicidad estática, excepto la que resulte obligatoria por aplicación de alguna norma, así como de otras instalaciones o construcciones sobre puntos dominantes del relieve, salvo los precisos para la gestión y conservación del espacio natural protegido.
 - 4.- El aprovechamiento de las aguas minerales o termales, y las actividades mineras y todas aquellas otras que impliquen movimiento de tierras con modificación del suelo o de la roca, a excepción de los trabajos de investigación arqueológica debidamente autorizados, o de las labores agrícolas en las parcelas de cultivo.
 - 5.- La nueva construcción de edificaciones e instalaciones de cualquier tipo, diferentes de las que estrictamente requiera la gestión del espacio protegido, incluidas las infraestructuras para la comunicación (antenas, repetidores, pantallas, torretas, etc.) o el transporte de personas o bienes, tales como caminos y carreteras en sus diversos tipos, vías de ferrocarril, tendidos eléctricos, acueductos, oleoductos o gasoductos, así como las viviendas, instalaciones agrarias, ganaderas, y construcciones portátiles.
 - 6.- La construcción de puentes, presas, diques y otras obras similares, así como cualquier actividad que pueda contribuir a la alteración del caudal natural de los arroyos, o del lecho, nivel o dinámica hidrológica de las lagunas, exceptuando actuaciones motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes, que tendrán la consideración de autorizables.
 - 7.- El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros y las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas del humedal, a excepción de la regulación de los niveles hídricos de las lagunas mediante la aportación de aguas depuradas.
 - 8.- Las nuevas transformaciones a regadío.
 - 9.- La realización de inscripciones o señales sobre la vegetación, el suelo o la roca, así como la destrucción de elementos geológicos.

- 10.- La emisión de ruidos, luces o vibraciones de forma injustificada que perturben la tranquilidad de la fauna o de los visitantes, entendiéndose excluidas las emisiones que se deriven del normal desarrollo de los usos considerados lícitos en el Espacio Natural Protegido.
- 11.- La acampada, así como la construcción o habilitación de campings o áreas de acampada.
- 12.- Salvo para los casos de los aprovechamientos tradicionales y demás actividades autorizadas, la extracción o recolección de plantas, sus órganos, semillas o propágulos, así como el deterioro, alteración o destrucción de las cubiertas vegetales naturales y cualquier actividad que pueda afectar negativamente su estado o regeneración.
- 13.- La roturación de terrenos que sustenten vegetación natural.
- 14.- Salvo para el caso de la caza y demás actividades autorizadas, cualquier actuación con el propósito de dar muerte, capturar, recolectar, perseguir o molestar a los ejemplares de fauna silvestre, incluidos sus huevos, cadáveres, fragmentos o restos.
- 15.- La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostentan esta condición, o de la ganadería extensiva tradicional en la zona.
- 16.- Todo uso del fuego diferente de los usos autorizados.
- 17.- La caza menor, con la excepción de la caza de liebre con galgos, permitida en los terrenos que se ubican fuera de los límites de los Refugios de Fauna de los vedados.
- 18.- El tiro al plato y otras actividades deportivas que se realicen con empleo de armas, diferentes de la caza.
- 19.- La alteración o destrucción de las obras realizadas para la conservación o restauración del medio natural, así como de la señalización del espacio protegido.
- 20.- La destrucción, sin autorización, de setos, bancales, muretes de piedra y demás elementos del paisaje agrario tradicional.
- 21.- El sobrevuelo de aeronaves sobre la Reserva Natural, a menos de 1.000 metros sobre el suelo, con las excepciones que, en su caso, establezca el Cidetra como órgano competente en la materia.

A.-2.2.- El régimen de usos y actividades de aplicación en la Zona Periférica de Protección de la Reserva Natural, grafiado como tal en el correspondiente plano de clasificación del suelo, será el siguiente:

- Serán usos y actividades autorizables y, por tanto, requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de acuerdo con las directrices contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los siguientes:
 - 1.- La construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos agrarios, así como la apertura de nuevos caminos.
 - 2.- La instalación de publicidad estática, excepto la que resulte obligatoria por aplicación de alguna norma, así como de otras instalaciones o construcciones sobre puntos dominantes del relieve, salvo los precisos para la gestión y conservación del espacio natural protegido.
 - 3.- La acampada, así como la construcción o habilitación de campings o áreas de acampada.
 - 4.- Los nuevos regadíos.
- Se prohíben los siguientes usos y actividades:
 - 1.- Todo tipo de actividad industrial.
 - 2.- La nueva construcción de edificaciones e instalaciones, no destinadas a usos agrícolas, de cualquier tipo diferentes de las que estrictamente requiera la gestión del espacio protegido, incluidas las infraestructuras para la comunicación (antenas, repetidores, pantallas, torretas, etc.) o el transporte de personas o bienes, con excepción de las que tienen la consideración de autorizables.
 - 3.- Cualquier actividad que pueda contribuir a la alteración del caudal natural de los arroyos, o del nivel y dinámica hidrológica de las lagunas, exceptuando actuaciones motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes, que tendrán la consideración de autorizables (con la misma matización para la limpieza de acequias que en la Reserva).
 - 4.- El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros y las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o de alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas del humedal.
 - 5.- La nueva apertura de pozos de riego, de acuerdo con la prohibición general impuesta para todo el acuífero 23 por la Confederación Hidrográfica del Guadiana. La variación futura de los niveles freáticos, podría suponer el replanteamiento de la regulación de esta actividad.

- 6.- La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostentan esta condición.
- 7.- El tiro al plato y otras actividades deportivas que se realicen con empleo de armas, diferentes de la caza.
- 8.- La caza de especies de aves acuáticas.
- 9.- La construcción de nuevas carreteras.

A-3).- En Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Natural: Bosquetes de encina diseminados por el término municipal.

Quedan incluidos en este tipo de suelo los bosquetes de encina diseminados por el término municipal, por su especial relevancia, al tratarse de las únicas zonas del municipio que sustentan vegetación natural de interés. Se localizan en las zonas grafiadas como tales en el plano de clasificación del suelo: al oeste del casco urbano, al sur de la carretera N-420, próximos al límite del término, parajes de la Eruela y Cerro Marañas (Polígono 39, parcela nº 9); al sureste del casco urbano, parajes de la Losilla, Montalbán, Cañada de Alcahozo (Polígono 19, parcelas nº: 39, 42, 43-a y 8-a).

En cuanto a las medidas de protección aplicables serán las que se recogen tanto en la Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales errores (DOCM núm.26, de 28 de junio de 1988), y su Reglamento de 27 de Junio de 1990, como en la Ley 9/1999, de 26 de mayo de conservación de la naturaleza.

De acuerdo a la reglamentación citada, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos los siguientes:

a).- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, siempre que los mismos sean compatibles con la protección de los valores naturales de los terrenos objeto de protección, y se ajusten a las disposiciones siguientes:

- Se prohíbe expresamente en estas áreas la corta o arranque de las especies arbóreas.
- El arranque, corta y poda de pies de encina requerirán autorización administrativa previa de la Consejería de Agricultura.
- La roza, descuaje, quema, aprovechamiento selectivo y cualquier otra acción que incida negativamente sobre las agrupaciones de encinas necesitará autorización previa de la Consejería de Agricultura.

B).-Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Ambiental –Dominio Público Hidráulico (Galerías Fluviales), y perímetros de protección de las captaciones de agua para el abastecimiento público.

B-1).- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental-Dominio Público Hidráulico (Galerías Fluviales).

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, donde se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y una zona de policía de 100 metros.

Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente según se establece en la vigente legislación de Aguas, y, en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, para las galerías arbóreas y arbustivas.

En cuanto a la regulación de usos para este tipo de suelo, se determinan las siguientes consideraciones:

- 1.- No se deberán llevar a cabo actividades extractivas en el lecho de los ríos o lagunas.
- 2.- No se instalarán actividades industriales que puedan originar vertidos que alteren la calidad de las aguas de los cursos fluviales y de las lagunas. No se realizarán vertidos ni se ubicarán escombreras o vertederos en la zona de policía de ríos y lagunas.

De acuerdo a la reglamentación citada, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos los que se citan a continuación y en las condiciones determinadas por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril:

- UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

- a) Usos comunes.- Todos pueden, sin necesidad de autorización administrativa y de conformidad con lo que dispongan las Leyes y Reglamentos, usar de las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abreviar el ganado.

Estos usos comunes habrán de llevarse a cabo de forma que no se produzca una alteración de la calidad y caudal de las aguas. Cuando se trate de aguas que circulen por cauces artificiales, tendrán, además, las limitaciones derivadas de la protección del acueducto. En ningún caso las aguas podrán ser desviadas de sus cauces o lechos, debiendo respetarse el régimen normal de aprovechamiento.

La protección, utilización y explotación de los recursos pesqueros en aguas continentales, así como la repoblación acuícola y piscícola, se regulará por la legislación general del medio ambiente y, en su caso, por su legislación específica.

- b) Usos comunes especiales sujetos a autorización.- Requerirán autorización administrativa previa, en los términos establecidos en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los siguientes usos comunes especiales:

- La navegación y flotación.
- El establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos.
- Cualquier otro uso, no incluido en el punto a) anterior, que no excluya la utilización del recurso por terceros.

- c) Otras autorizaciones: El derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión o autorización administrativa. Las autorizaciones para los usos señalados a continuación se ajustarán a los requisitos determinados en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

- Autorizaciones para siembras, plantaciones y corta de árboles en terrenos de dominio público hidráulico.
- Autorizaciones para utilización de pastos en el dominio público hidráulico.
- Autorizaciones para establecimientos de baños o zonas recreativas y deportivas en los cauces públicos o en sus zonas de policía.
- Extracciones de áridos en terrenos de dominio público hidráulico.

- UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE LAS MÁRGENES.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, en la que únicamente se permitirán los siguientes actos, derivados de sus fines:

- Paso para el servicio de personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso anteriormente señalado, pero no podrán edificar sobre ellas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

- UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE POLICÍA.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En esta zona de policía, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos los siguientes:

a).- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, siempre que los mismos sean compatibles con la protección de los valores naturales de los terrenos objeto de protección, y siempre que el ejercicio de estas actividades no afecte a los recursos hídricos.

b).- Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local encaminadas al mantenimiento del buen funcionamiento y servicio de los mismos, y en particular los citados a continuación, siempre que no supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, los usos y actividades descritos quedan además sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

B-2).- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental- perímetros de protección de las captaciones de agua para el abastecimiento público.

Quedan incluidas en esta clase de suelo las parcelas en donde se ubican las captaciones de agua para abastecimiento público: ALTILLOS I (Polígono 43, parcela 28), ALTILLOS II (Polígono 43, parcela 28), ALTILLOS III (Polígono 43, parcela 27) y ALTILLOS IV (Polígono 45, parcela 63), no extendiéndose esta clasificación a los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las captaciones descritas, ya que tras haber consultado con la Confederación Hidrográfica del Guadiana, dicha Administración Hidráulica competente no tiene delimitados dichos perímetros de protección, ni regulados sus usos permitidos o prohibidos, estando cada uno de los pozos dentro de una caseta de obra a la que sólo puede acceder personal de la empresa gestora del servicio municipal de aguas.

En estas áreas quedan prohibidos los siguientes usos y actividades, por entender que no caben en la excepción permitida por el art. 12 del Decreto 424/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

- Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar aislada.
- Se prohíbe la implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo.
- Se prohíbe la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.

De acuerdo a la reglamentación sectorial vigente aplicable, Ley 12/2002, de 27-06-2002, reguladora del Ciclo integral del Agua de la Comunidad de Castilla la Mancha, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos en estas áreas los siguientes:

a).- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, siempre que los mismos sean compatibles con la protección de los valores naturales de los terrenos objeto de protección, y siempre que el ejercicio de estas actividades no afecte a los recursos hídricos.

b).- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública pertenecientes al ciclo hidráulico de captación y redes de abastecimiento, encaminadas al mantenimiento del buen funcionamiento y servicio de los mismos.

C).-Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Ambiental (Vías Pecuarias)

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha, y en concreto estarán sujetas al Régimen de Usos y Actividades en las Vías Pecuarias determinado en el Título III, Artículos 29,30,31,032, 33 y 34 de la citada Ley, y a las consideraciones generales que se desprenden de la legislación vigente al respecto, todo ello reflejado a continuación:

C.1).- Régimen de usos y actividades en las Vías Pecuarias.- Disposiciones generales:

1.- Se prohíbe cualquier transformación de la Vía Pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

2.- Se prohíbe todo tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.

3.- Cualquier actuación a realizar sobre terrenos de la Vía Pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la Vía Pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la preceptiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

4.- Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de las Vías Pecuarias, será igualmente necesario el otorgamiento del correspondiente permiso por la Consejería de Medio Ambiente.

5.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

6.- El uso común, prioritario y específico de las Vías Pecuarias es el tradicional tránsito ganadero de régimen de trashumancia, trasterminancia y cualquier otro tipo de desplazamiento de ganado para pastar, abreviar o pernoctar.

7.- Pueden, no obstante, satisfacer otros usos y servicios, siempre y cuando por su naturaleza sean compatibles con su uso común, prioritario y específico, conforme se dispone en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

8.- Pueden también realizarse en ellas, previa autorización, con carácter concreto y temporal, actividades culturales, recreativas, y deportivas, así como concederse autorizaciones, también temporales, por razones ecológicas, de interés público o interés social, conforme a lo determinado en el Artículo 22 y siguientes de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha. Estas actividades serán objeto de especial consideración cuando afecten a vías pecuarias clasificadas de especial interés natural, cultural y socio-recreativo.

9.- No podrán instalarse en terrenos de vías pecuarias carteles publicitarios, excepto aquellos que sean propios de la gestión de estos bienes.

C.2).- Uso común, prioritario y específico:

1.- El tránsito de ganado por las vías pecuarias tiene carácter prioritario sobre cualquier otro, siendo libre y gratuito en cualquier circunstancia, debiendo quedar garantizada no sólo su continuidad sino también su seguridad.

2.- En el cruce con otras vías de comunicación de carácter agrario al mismo nivel, se establecerán las pertinentes señalizaciones para regular y garantizar el tránsito de ganado y del tráfico agrario, de manera que discurran sin interferencias y riesgo de accidentes.

3.- En los cruces con vías de comunicación para vehículos motorizados o líneas férreas se establecerán, en colaboración con los Organismos responsables, pasos a distinto nivel con la adecuada anchura o luz, según sean aéreas o subterráneas, que garanticen el tránsito del ganado sin discontinuidad y sin peligro de accidente.

4.- Para garantizar la seguridad del tránsito ganadero, se establecerán también, cuando las vías pecuarias discurran colindantes con las vías de comunicación de vehículos a motor o líneas férreas, las vallas o balizamientos que se consideren necesarios, respetando las zonas de servidumbre legalmente establecidas, para impedir su invasión por las cabezas de ganado.

5.- Los ganaderos en su libre tránsito por las vías pecuarias podrán aprovechar libremente los recursos pastables espontáneos y abrevar en los manantiales, fuentes o abrevaderos en ellas existentes, adoptándose, cuando se capten aguas para el consumo humano, las medidas adecuadas para evitar su contaminación.

C.3).- Usos comunes compatibles:

1.- Son usos comunes compatibles con la actividad pecuaria, los tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Se consideran como tales:

- a).- La circulación de personas a pie, acompañadas de animales que permanezcan bajo su control y no perturben el tránsito ganadero.
- b).- El tráfico de vehículos y maquinaria agrícola o forestal para su utilización en las explotaciones agrarias a las que den acceso, con las limitaciones y condiciones que reglamentariamente se establezcan para hacerlo compatible con el uso común. La velocidad de estos vehículos no podrá superar los 40 kilómetros por hora.
- c).- Previa autorización, las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales, con especies arbóreas o arbustivas, cuando permitan y no dificulten el normal tránsito ganadero. En cualquier caso, éstas respetarán, con las fincas o bienes colindantes, las distancias establecidas en el Código Civil y las condiciones que reglamentariamente pudieran establecerse.

C.4).- Usos comunes complementarios:

Son usos comunes complementarios de las Vías Pecuarias, las siguientes actividades:

- a).- Recreativas y de esparcimiento.
- b).- Desplazamientos o actividades deportivas sobre vehículos no motorizados no competitivas.
- c).- Senderismo y cabalgada.
- d).- Educativas y formativas en materia de medio ambiente y del acervo cultural.

Requerirán previa autorización, con las limitaciones que puedan imponerse reglamentariamente por su incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendios y especies de flora y fauna protegidas de las actividades de carácter asociativo.

.5).- Uso complementario prevalente:

Se consideran como uso complementario prevalente las actividades de tipo ecológico, educativo y cultural que previa autorización se realicen en los tramos de vías pecuarias clasificadas de especial interés de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha.

D).-Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Cultural (Yacimientos Arqueológicos, Edificios Históricos, Patrimonio Etnográfico o Patrimonio Industrial)

En estas áreas será de obligado cumplimiento el control arqueológico establecido en el apartado 4.4 de las presentes Normas Urbanísticas (art.21 de la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha), así como las normas concretas reguladoras de usos y actividades determinadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente Plan de Ordenación Municipal.

En las áreas donde se localizan los Bienes y Espacios situados en suelo rústico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del presente P.O.M.: Áreas de protección Arqueológica, Yacimientos Arqueológicos, Edificios Históricos, y Bienes de Patrimonio Etnográfico o de Patrimonio Industrial, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos los siguientes:

- a).- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, siempre que los mismos sean compatibles con la protección de los valores de los terrenos objeto de protección.
- b).- Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- c).- Obras de mantenimiento y rehabilitación en construcciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar.

d).- Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local encaminadas al mantenimiento del buen funcionamiento y servicio de los mismos, y en particular los citados a continuación, siempre que sean compatibles con las características de conservación de los elementos y yacimientos:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Equipamientos destinados a actividades y servicios culturales asociados al estudio e investigación arqueológica.

Estos usos y actividades descritos se someterán a las siguientes determinaciones derivadas de la normativa sectorial aplicable:

- a) Ante cualquier solicitud de obra o proyecto que afecte a los elementos inmuebles, elementos, ámbitos o yacimientos identificados en los catálogos aludidos en la definición, o a su subsuelo, será necesaria *la resolución previa expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura*. Dicha resolución *es anterior al posible otorgamiento de la licencia de obra*, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) Para la obtención de dicha resolución *“el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras”*, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4/90 de Castilla-La Mancha.
- c) Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de la conservación de los elementos, yacimientos incluidos en los catálogos e inventarios, así como cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico mediante estudio al efecto conforme al artículo 21 de la Ley 4/90. De la misma forma resultan prohibidos los vertidos de escombros y basuras en los Ámbitos sin la preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos.
- d) En los Ámbitos en los que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.
- e) Sobre estos ámbitos y en función del tipo de actividad se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- f) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- g) En yacimientos de especial relevancia podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- h) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano, concentración parcelaria o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o sitio arqueológico, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

E).- Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección de infraestructuras y equipamientos: Carreteras y caminos estatales, autonómicas y provinciales, Infraestructuras eléctricas y E.D.A.R.

En estas áreas la regulación de los usos se establece en función de la siguiente normativa sectorial aplicable:

- E-1.- Carreteras estatales: Carretera Nacional N-420 Córdoba-Tarragona.

En aplicación de la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y R.D. 1812/94 de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, se establece la definición de las zonas de Dominio Público y de Servidumbre, clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, así como la regulación de los usos en dichas áreas:

E-1.1.-DOMINIO PÚBLICO:

Delimitación. Artículo 74 (Reglamento General de Carreteras).

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación... (artículo 21.1 Ley 25/1988).

Obras e instalaciones. Artículo 76 (Reglamento General de Carreteras).

1. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y concordantes del Reglamento General de Carreteras (artículo 21.3 Ley 25/1988).
2. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.
3. En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.
4. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general, con los requisitos y procedimiento establecidos en la Sección 6 del presente Título del Reglamento.
5. En el caso previsto en el apartado anterior, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

E-1.2.-ZONA DE SERVIDUMBRE:

Delimitación. Artículo 77 (Reglamento General de Carreteras).

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 del Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 22.1 Ley 25/1988).

Usos permitidos. Artículo 78 (Reglamento General de Carreteras).

1. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 del Reglamento General de Carreteras (artículo 22.2 Ley 25/1988).
2. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera (artículo 22.3 Ley 25/1988).

3. La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:
 - a. Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
 - b. Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
 - c. Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
 - d. Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
 - e. Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
 - f. Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.
4. El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras.

- E-2.- Carreteras Comarcales (CM-3103 y CM-3111), locales (CR P 1226), y caminos:
En aplicación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, Normas Regulatoras de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha se establece la definición de las zonas de Dominio Público y de Servidumbre, clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, así como la regulación de los usos en dichas áreas:

E-2.1.-DOMINIO PÚBLICO:

Delimitación. Artículo 23 (Ley 9/1990, de 28 de diciembre).

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en el horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente al eje de la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

Obras e instalaciones. Artículo 23 y 24 (Ley 9/1990, de 28 de diciembre).

1. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
2. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de Dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.
3. Fuera de las travesías queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.
4. Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

E-2.2.-ZONA DE SERVIDUMBRE:

Delimitación. Artículo 25 (Ley 9/1990, de 28 de diciembre).

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitando interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la red de caminos que atraviesa el término municipal, se determina la zona de servidumbre de acuerdo a lo determinado en el artículo 54, apartado 1.3.- Determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario de estas Normas, según el cual, las edificaciones y construcciones en suelo rústico deberán retranquearse como mínimo 15,00 metros al eje de caminos o vías de acceso.

Usos permitidos. Artículo 23 (Ley 9/1990, de 28 de diciembre).

1. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
2. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de las instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
3. Los daños y perjuicios ocasionados por la utilización de las zonas de servidumbre serán indemnizados.

- E-3.- Protección de Infraestructuras Eléctricas:

En cuanto a la protección de infraestructuras eléctricas, se cumplirá con lo determinado en la legislación sectorial aplicable: Decreto 351/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968), y Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna. (D.O.C.M. núm. 9, de 12 de febrero de 1999).

Se cumplirán las determinaciones establecidas para la protección de las líneas aéreas de alta tensión, en el citado Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión, en los siguientes términos:

1.- Vías de comunicación:

Se prohíbe la instalación de apoyos de líneas eléctricas de alta y media tensión en las zonas de influencia de las carreteras, a distancias inferiores a las que se indica a continuación, medidas horizontalmente desde el eje de la calzada y perpendicularmente a éste:

- En las carreteras de la red estatal (nacionales, comarcales y locales): 25,00 metros.
- En las carreteras de la red vecinal: 15,00 metros.

También se prohíbe la instalación de apoyos que, aun cumpliendo con las separaciones anteriores, se encuentren a menos de 8,00 metros de la arista exterior de la explanación o a una distancia del borde de la plataforma inferior a vez y media su altura.

Por lo que se refiere a ferrocarriles y cursos de agua navegables o flotables, se prohíbe la instalación de líneas eléctricas a distancias inferiores a 25,00 metros, ni a vez y media la altura de sus apoyos con respecto al extremo de la explanación o borde del cauce, respectivamente.

A estas distancias mínimas podrá autorizarse el paralelismo en longitudes que no superen a un kilómetro para líneas de primera y segunda categoría, y en longitudes no superiores a cinco kilómetros para líneas de tercera categoría.

En circunstancias topográficas excepcionales, y previa justificación técnica y aprobación de la Administración podrá permitirse la colocación de apoyos a distancias menores de las fijadas y el paralelismo en longitudes mayores que las señaladas.

2.- Paso por zonas.

2.1.- Bosques, árboles y masas de arbolado.

Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de corta de arbolado a ambos lados de la línea, cuya anchura será la determinada en el artículo 35, apartado 1, del Decreto 351/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968), con un mínimo de 2,00 metros. Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los especificados en el artículo 35, apartado 1, del Decreto 351/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968). El concesionario de la línea estará obligado a exigir periódicamente que se efectúen las operaciones de corta y poda necesarias en la zona de protección señalada.

2.2.-Edificios, construcciones y zonas urbanas.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica aérea y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ metros, con un mínimo de 5,00 metros.
- Sobre puntos no accesibles a la persona: $3,3 + U/150$ metros, con un mínimo de 4,00 metros.

Se procurará así mismo en las condiciones más desfavorables el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

- E-4.- Protección de infraestructuras: E.D.A.R.:

Las parcelas donde se ubica la Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R. del municipio, situadas en el paraje "Las Toscas", Polígono 30, parcelas 163 y 164, quedan adscritas a la categoría de Suelo Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

En estas áreas, y en aplicación de lo determinado en la legislación sectorial aplicable: Ley 12/2002, de 27-06-2002, reguladora del Ciclo integral del Agua de la Comunidad de Castilla la Mancha, de los usos, actividades y actos permitidos excepcionalmente en suelo rústico no urbanizable de especial protección contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, únicamente tienen la consideración de usos y actividades expresamente permitidos los siguientes:

a).- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública pertenecientes al ciclo hidráulico de saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, encaminadas al mantenimiento del buen funcionamiento y servicio de los mismos.

3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Cuando en base a lo establecido en el artículo 13, apartado 1, del el Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), resulte posible la viabilidad de la correspondiente Actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004). Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 del citado Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ARTÍCULO 54.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

1.- CONDICIONES Y REQUISITOS GENERALES.

1.1.- NORMAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN.

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afecten al suelo clasificado rústico y en especial a la legislación sobre Protección del Medio Ambiente. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes normativas:

A).- FIGURAS DE PROTECCIÓN:

- **COMUNITARIA:**
 - Directiva 97/62/CE del Consejo, de 27 de Oct. 1997 (adaptación al progreso técnico de la Directiva 92/43/CEE, conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres). (DOCE núm. L-305, de 8 de noviembre de 1997).
 - Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L, de 13 de agosto de 1997).
 - Directiva 94/24/CE, del Consejo, de 8 de junio de 1994, por la que se modifica el Anexo II de la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L 164, de 30 de junio de 1994).
 - Directiva 91/244/CEE, de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L 115, de 8 de mayo de 1991).
 - Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L 103, de 25 de abril de 1976).
 - Resolución del Consejo, de 2 de abril de 1979, referente a la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. C 103, de 24 de abril de 1979).
 - Recomendación 75/66/CEE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la conservación de las aves y de sus espacios vitales. (DOCE núm. L 021, de 28 de enero de 1975).
- **ESTATAL:**
 - Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres. (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1997).
 - Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres. (BOE, de 28 de marzo de 1989). Modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE núm. 313, de 31 de diciembre de 2003).

- Orden 2734/2002 del Ministerio de Medio Ambiente, de 21 de octubre, por la que se incluyen determinadas especies, subespecies y poblaciones en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría y se excluyen otras incluidas en el mismo. (BOE núm. 265, de 5 de noviembre de 2002).
- Orden de 28 de mayo de 2001 por la que se incluye en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas la subespecie Urogallo pirenaico y se reclasifica, dentro del mismo, la especie Alcaudón chico. (BOE núm. 134, de 5 de junio de 2001).
- Orden de 10 de marzo de 2000, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y población de flora y fauna y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo. (BOE núm. 72, de 24 de marzo de 2000). Corrección de errores (BOE, de 21 de abril de 2000).
- 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. (BOE núm. 148, de 22 de junio de 1999).
- Orden de 9 de julio de 1998, por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo. (BOE núm. 191, de 11 de agosto de 1998). Corrección de errores (BOE, de 11 de agosto de 1998).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. (BOE núm. 82, de 5 de abril de 1990).
- Conflicto positivo de competencia número 5209-2003, promovido por el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, en relación con varios certificados sobre afección de proyectos a la Red Natura 2000, emitidos por la Dirección General de Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente. (BOE núm. 235, de 1 de octubre de 2003).
- Resolución de 8 de julio de 2003, de la Secretaría General Técnica, relativa a los Apéndices I y II de la Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres, hecha en Bonn el 23 de junio de 1979 (publicada en el "Boletín Oficial del Estado" de 29 de octubre y 11 de diciembre de 1985) en su forma enmendada por la Conferencia de las Partes en 1985, 1988, 1991, 1994, 1997, 1999 y 2000. (BOE núm. 175, de 23 de julio de 2003).
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. (BOE núm. 151, de 25 de junio de 1998).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. (BOE núm. 310, de 28 de diciembre de 1995).
- AUTONÓMICA:
 - Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. (DOCM núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).
 - 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 I de la ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza. (DOCM núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).
 - Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1998. (DOCM núm. 45, de 27 de junio de 1990). Corrección de errores (DOCM, de 13 de julio de 1990).
 - Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales errores (DOCM núm.26, de 28 de junio de 1988), y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- B).- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO:
 - ESTATAL:
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE núm. 280, de 22 de noviembre de 2003).
 - Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. (BOE, 9 de febrero de 2002).
 - Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE, de 28 de enero de 1986), modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero. (BOE, 2 de marzo de 1994).
 - Ley 44/1995, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 23/1982 de 16 de junio, de patrimonio nacional. (BOE, 28 de diciembre de 1995).
 - Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional. (BOE núm. 148, de 22 de junio de 1982).

- AUTONÓMICA:
- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 50, de 8 de abril de 2003).

C).- LEGISLACIÓN REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE:

- COMUNITARIA:
 - Directiva 2001/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2001, sobre techos nacionales de emisión de determinados contaminantes atmosféricos. (DOCE núm. L 309, de 27 de noviembre de 2001).
 - Decisión 2001/745/CE de la Comisión, de 17 de octubre de 2001, por la que se modifica el Anexo V de la Directiva 1999/30/CE del Consejo relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente. (DOCE núm. L 278, de 23 de octubre de 2001).
 - Directiva 1999/30/CE del Consejo, de 22 de abril de 1999, relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente. (DOCE núm. L 163, de 29 de junio de 1999).
 - Directiva 2000/69/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2000, sobre los valores límite para el benceno y el monóxido de carbono en el aire ambiente. (DOCE núm. L 313, de 13 de diciembre de 2000).
- ESTATAL:
 - Resolución de 11 de septiembre de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 25 de julio de 2003, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Programa nacional de reducción progresiva de emisiones nacionales de dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO_x), compuestos volátiles (COV) y amoníaco (NH₃). (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 2003).
 - Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono. (BOE núm. 260, de 30 de octubre de 2002).
 - Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas. (BOE núm. 289, de 2 de diciembre de 1992). Corrección de erratas (BOE, 3 de febrero de 1993).
 - Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo. (BOE núm. 135, de 6 de junio de 1987).
 - Real Decreto 1154/1986, de 11 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, sobre normas de calidad del ambiente: Declaración por el Gobierno de zonas de atmósfera contaminada. (BOE núm. 146, de 14 de junio de 1986).
 - Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas. (BOE núm. 219, de 12 de septiembre de 1985).
 - Real Decreto 2512/1978, de 14 de octubre, por el que se dictan normas en aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre protección del medio ambiente atmosférico. (BOE núm. 258, de 28 de octubre de 1978).
 - Real Decreto 547/1979, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE núm. 71, de 23 de marzo de 1979).
 - Decreto 833/1975, de 6 de febrero que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975).
 - Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 309, de 26 de diciembre de 1972).
 - Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono (BOE núm. 230, de 26 de septiembre de 1995).
 - Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la Contaminación Atmosférica Industrial (BOE núm. 290, de 3 de diciembre de 1976). Corrección de errores (BOE, de 23 de febrero de 1977).
 - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. (BOE núm. 276, de 18 de noviembre de 2003).
 - Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre. (BOE núm. 52, de 1 de marzo de 2002).

- Real Decreto 1316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores contra el ruido ambiental (BOE núm. 263, de 2 de noviembre de 1989); corrección de errores (BOE núm. 295, de 8 de diciembre de 1989, y núm. 126, de 26 de mayo de 1990).
- Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (BOE núm. 214, de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12 de agosto de 1982. Modificado por Orden de 29 de septiembre de 1998 (RCL 1988/2066).
- Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, del Ministerio de la Gobernación, por el que se regula la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en zonas de dominio público. (BOE núm. 227, de 20 de septiembre de 1968); (Corrección de errores: BOE núm. 242, de 8 de octubre de 1968).
- Decreto 3494/1964, de 5 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE de 6 de noviembre de 1964).
- Orden de 15 de marzo de 1963, por la que se aprueba la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE núm. 79, de 2 de abril de 1963).
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961).
- AUTONÓMICA:
 - Resolución de 23 de abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica. (DOCM núm. 54, de 3 de mayo de 2002).

D).- LEGISLACIÓN REFERENTE A LAS AGUAS: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DEL AGUA, Y CALIDAD DE LAS AGUAS:

- COMUNITARIA:
 - 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. (DOCE núm. L 331, de 15 de diciembre de 2001).
 - Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas. (DOCE núm. L 327, de 22 de diciembre de 2000).
 - Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre, relativa a la protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias. (DOCE núm. L 375, de 31 de diciembre de 1991; corrección de errores DOCE núm. L 92, de 16 de abril de 1993).
- ESTATAL:
 - Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE núm. 135, de 6 de junio de 2003).
 - Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE núm. 147, de 20 de junio de 2000).
 - 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 del Guadiana I y Guadiana II, aprobados por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio. (BOE núm. 208, de 31 de agosto de 1999).
 - Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca. (BOE núm. 191, de 11 de agosto de 1998).
 - Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE núm. 288, de 1 de diciembre de 1992).
 - Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica. (Desarrolla los Títulos II y III, de la Ley de Aguas). (BOE núm. 209, de 31 de agosto de 1988).
 - Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano. (BOE núm. 45, de 21 de febrero de 2003; corrección de errores BOE núm. 54, de 4 de marzo de 2003).

- Real Decreto 329/2002, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan Nacional de Regadíos. (BOE núm. 101, de 27 de abril de 2002).
 - Orden de 14 de marzo de 1996 por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de febrero de 1996, que aprueba el Plan Nacional de Regadíos Horizonte 2005. (BOE núm. 68, de 19 de marzo de 1996).
 - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. (BOE núm. 161, de 6 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 184, de 2 de agosto de 2001).
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 285, de 30 de noviembre de 2001). Modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. (BOE núm. 313, de 31 de diciembre de 2003).
 - 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. (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998).
 - 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. (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
 - Resolución de 28 de abril de 1995, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de aguas residuales (1995-2005). (BOE núm. 113, de 12 de mayo de 1995).
 - Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
 - Orden de 25 de mayo de 1992 por la que se modifica la de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. (BOE, de 29 de mayo de 1992).
 - Orden de 13 de marzo de 1989 por la que se incluye en la de 12 de noviembre de 1987, la normativa aplicable a nuevas sustancias nocivas o peligrosas que puedan formar parte de determinados vertidos de aguas residuales. (BOE, de 20 de marzo de 1989).
 - Orden de 19 de diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertido de aguas residuales. (BOE núm. 307, de 23 de diciembre de 1989).
 - Orden de 12 de noviembre de 1987, sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. (BOE núm. 280, de 23 de noviembre de 1987).
 - Resolución de 25 de mayo de 1998 de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias. (BOE núm. 155, de 30 de junio de 1998).
 - Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias. (BOE núm. 61, de 11 de marzo de 1996).
 - Orden de 30 de noviembre de 1994. Se modifica la OM 11 de mayo de 1988, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de aguas continentales superficiales destinadas a la producción de agua potable. (BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1994).
 - Resolución de 27 de septiembre de 1994. Convenio-Marco de colaboración con las CC.AA. para actuaciones de protección y mejora de la calidad de las aguas. (BOE núm. 258, de 28 de octubre de 1994).
- AUTONÓMICA:
 - Resolución de 10 de febrero de 2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se designan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, determinadas áreas como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias. (DOCM núm. 26, de 26 de febrero de 2003).
 - Orden de 15 de junio de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa de Actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario en la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 73, de 26 de junio de 2001).
 - Resolución de 24 de septiembre de 1998, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Castilla la Mancha para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario. (DOCM núm. 46, de 1 de octubre de 1998).

- Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 83, de 8 de julio de 2002).
- Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de aguas de termas de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 1, de 2 de enero de 1991).

E).- LEGISLACIÓN REFERENTE A RESIDUOS:

- **COMUNITARIA:**
 - Decisión 2003/33/CE del Consejo, de 19 de diciembre de 2002, por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE. (DOCE núm. L 11, de 16 de enero de 2003).
 - Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos. (DOCE núm. L 182, de 16 de julio de 1999).
 - Directiva 2002/96/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de enero de 2003, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE). (DOCE núm. L 37, de 13 de febrero de 2003).
 - Directiva 2000/76/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de diciembre de 2000, relativa a la incineración de residuos. (DOCE núm. L 332, de 28 de diciembre de 2000).
- **ESTATAL:**
 - Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos. (BOE núm. 142, de 14 de junio de 2003).
 - Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valoración y eliminación de residuos y la lista europea de residuos. (BOE núm. 43, de 19 de febrero de 2002; corrección de errores BOE núm. 61, de 12 de marzo de 2002).
 - Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. (BOE núm. 25, de 29 de enero de 2002).
 - Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006. (BOE núm. 166, de 12 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 188, de 7 de agosto de 2001).
 - Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006. (BOE núm. 166, de 12 de julio de 2001).
 - Orden de 26 de octubre de 1993, por la que se dictan normas sobre los controles a realizar por las Comunidades Autónomas para el seguimiento de la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario. (BOE núm. 265, de 5 de noviembre de 1993).
 - Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de las depuradoras en el sector agrario. (BOE núm. 262, de 1 de noviembre de 1990).
 - Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1998). Modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. (BOE núm. 313, de 31 de diciembre de 2003).
 - Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio. (BOE núm. 160, de 5 de julio de 1997).
 - Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos. (BOE núm. 114, de 13 de mayo de 1995).
 - Orden de 13 de octubre de 1989, sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos, métodos de caracterización. (BOE núm. 270, de 10 de octubre de 1989).
 - Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).
 - Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE núm. 99, de 25 de abril de 1997). Desarrollada reglamentariamente por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril (BOE núm. 104, de 1 de mayo de 1998) y por la Orden de 27 de abril de 1998 del Ministerio de Medio Ambiente. (BOE núm. 104, de 1 de mayo de 1998; corrección de errores BOE núm. 120, de 20 de mayo de 1998).

- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados. (BOE núm. 114, de 13 de mayo de 1995).
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados. (BOE núm. 57, de 8 de marzo de 1989). Modificada por Orden de 13 de junio de 1990. (BOE núm. 148, de 21 de junio de 1990).
- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos. (BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2000).
- AUTONÓMICA:
 - Orden de 21 de enero de 2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos. (DOCM núm. 14, de 3 de febrero de 2003).
 - Orden de 18 de diciembre de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla la Mancha relativa a las instalaciones de gestión de vehículos al final de su vida útil. (DOCM núm. 136, de 28 de diciembre de 2001).
 - Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 81, de 19 de julio de 2001).
 - Orden de 21 de agosto de 2000, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan los documentos a emplear por los recogedores-transportistas autorizados en Castilla la Mancha en la recogida de residuos peligrosos procedentes de pequeños productores. (DOCM núm. 88, de 8 de septiembre de 2000).
 - Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 37, de 5 de junio de 1999).
 - Orden de 5 de marzo de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula el contenido básico de los estudios de minimización de la producción de residuos peligrosos. (DOCM núm. 34, de 16 de marzo de 2001).

F).- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE USO PÚBLICO:

- AUTONÓMICA:
 - Decreto 34/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM núm. 25, de 21 de marzo de 2000).
 - Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993. (DOCM, 20 de diciembre de 1996; corrección de errores DOCM, 17 de enero de 1997; corrección de errores DOCM 19 de diciembre de 1997).
 - Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial. (DOCM, 24 de julio de 1992; corrección de errores DOCM, 23 de septiembre de 1992).
 - Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

G).- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS:

- ESTATAL:
 - Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta y Media Tensión. (BOE, 27 de diciembre de 1968).
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. (BOE, 30 de julio de 1988; corrección de errores BOE, 12 de noviembre de 1988).
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras. (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).
- AUTONÓMICA:
 - Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 60, de 11 de marzo de 1991).
 - Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna. (DOCM núm. 9, de 12 de febrero de 1999).

H).- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

- **COMUNITARIA:**
 - Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refiere a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/CE del Consejo. (DOUEL, 25 de junio de 2003).
 - Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental y por la que se deroga la Directiva 90/313/CEE del Consejo. (DOUEL núm. 41, de 14 de febrero de 2003).
 - 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 de medio ambiente. (DOCE núm. L 197, de 21 de julio de 2001).
- **ESTATAL:**
 - Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. (BOE núm. 157, de 2 de julio de 2002).
 - Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).
 - Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE núm. 239, de 5 de octubre de 1988).
- **AUTONÓMICA:**
 - Decreto 178/2002, de 17 de diciembre de 2002, 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, y se adaptan sus Anexos. (Corrección de errores DOCM, de 17 de febrero de 2003).
 - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla la Mancha. (DOCM núm. 26, de 30 de abril de 1999), (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 1999).

I).- LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA:

- **ESTATAL:**
 - Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el Estado Español. (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998).
- **AUTONÓMICA:**
 - Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, 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.
 - 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. (DOCM, de abril de 2003).
 - Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. . (DOCM núm. 10, de 27 de enero de 2003; corrección de errores DOCM, de 8 de abril de 2003).
 - Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), y Reglamento de Suelo Rústico que desarrolla la citada Ley.

1.2.-CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES PERMISIBLES O AUTORIZADAS.

En los usos y actividades legitimados o autorizados en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deben otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión a las redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

1.3.- DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a).-No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b).- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c).- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos.
- d).- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e).- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- f).- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente, que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de fachada.
- g).- Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- h).- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Todas las construcciones y edificaciones en suelo rústico deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a).-Tener el carácter de aisladas.
- b).- Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c).-No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los doce metros de altura a cumbre.

2.- REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Son requisitos sustantivos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 53 de las presentes Normas, así como los usos y actividades a las que se destinen, según el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004):

- a).- Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles, y en su caso, la declaración de impacto ambiental.
- b).- Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).
- c).- Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
- d).- Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- e).- Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

3.- REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS.

3.1.- Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en las condiciones determinadas en las presentes Normas Urbanísticas.

No podrán ejecutarse ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales – entendiéndose por tales las cubiertas vegetales arbustivas o arbóreas-, así como de abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3.2.- En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el apartado anterior siempre y cuando estén permitidos por la legislación sectorial aplicable, y por las presentes Normas, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, quedando expresamente prohibidos los establecidos en el párrafo segundo del número 3.1. anterior.

3.3.- En todo caso, los actos no constructivos previstos en los dos apartados anteriores, deberán realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones, respecto de los medios técnicos y las instalaciones:

La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, se ejecutará conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

4.- REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO.

Se podrán llevar a cabo en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección, los usos, actividades y construcciones determinadas en las letras b) y c) del apartado 1.1.-Usos adscritos al sector primario, del artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas, con las siguientes condiciones:

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

4.1.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario:

4.1.1.-La superficie mínima de la finca será de:

- Una hectárea en suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En los siguientes supuestos:

- a).- Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b).- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c).- Otras construcciones diferentes de las enunciadas en letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

4.1.2.-La superficie mínima de la finca será de:

- Hectárea y media en suelo rústico de reserva.
- Dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En los siguientes supuestos:

- a).- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b).- Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

4.1.3.- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos determinados en el artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

5.- REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA EL USO RESIDENCIAL FAMILIAR.

VIVIENDA FAMILIAR AISLADA.

Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1, de las presentes Normas Urbanísticas, y tan sólo allí donde no exista peligro de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2, de las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que no exista peligro de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

A efectos de lo previsto en los dos párrafos anteriores, y de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establece en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

5.1.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar:

5.1.1.- La superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de:

- Una hectárea en suelo rústico de reserva.
- Tres hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5.1.2.- Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea en suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5.1.3.- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% de la superficie total de la finca.

La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el punto 5.1 anterior serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán así mismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

6.- REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite, además, su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima fijada en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproduce:

La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para las obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

Los demás requisitos exigibles 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 del que se trate.

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.- REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA LOS USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE CARÁCTER PRIVADO Y CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.

7.1.- ACTIVIDADES EXTRACIVAS Y MINERAS:

Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite, además, su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Las fincas vinculadas a estas actividades deberán contar con la superficie mínima fijada en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproduce:

La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

Los demás requisitos exigibles 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 del que se trate.

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, e instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.2.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- a).- Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- b).- Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, cuando existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas cuando exista riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose que surge éste, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Las fincas vinculadas a estas actividades deberán contar con la superficie mínima y la ocupación por la edificación fijadas en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.2.1.-La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades industriales y productivas será de:
 - Tres hectáreas para municipios de más de 5000 habitantes.
 - Dos hectáreas para municipios de menos de 5000 habitantes.
- 7.2.2.- La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de hectárea y media.
- 7.2.3.- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.

En caso de industrias cerámicas, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación fijada en los párrafos anteriores.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

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

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, e instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.3.- DEPÓSITOS DE MATERIALES O RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE.

Las actividades relacionadas con los depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las actividades relacionadas con los depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.3.1.- La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones vinculadas con las actividades relacionadas con el depósito de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente será de:
 - Tres hectáreas para municipios de más de 5000 habitantes.
 - Dos hectáreas para municipios de menos de 5000 habitantes.
- 7.3.2.- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.

En todo caso, las actividades previstas en el presente apartado sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental. La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.4.- USOS COMERCIALES.

En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.4.1.-La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial será de:
 - Dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.
 - Una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos naturales de la comarca.
- 7.4.2.- La superficie máxima ocupada por la edificación será de:
 - El 2% del total de la finca en el caso de establecimientos comerciales.
 - El 5% del total de la finca cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos naturales de la comarca.

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

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.5.- USOS HOTELEROS Y HOSTELEROS, CAMPAMENTOS DE TURISMO E INSTALACIONES SIMILARES, Y TURISMO RURAL.

Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, y no exista riesgo de formación de núcleo de población en función de lo determinado en el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite, además, su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente, sólo podrán implantarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y no exista riesgo de formación de núcleo de población en función de lo determinado en el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), debiendo acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Se distinguen, a efectos de su implantación en los tipos de suelos descritos, los siguientes tipos de establecimientos hoteleros y hosteleros:

7.5.1.- Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño- entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida- cuyos acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma. Su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

7.5.2.- Establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el punto 7.5.1 anterior. Sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- a).- Que se dé la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- b).- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.5.3.- La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero será de:
 - Una hectárea cuando se trate de establecimientos del tipo definido en el punto 7.5.1.
 - En el caso de establecimientos del tipo definido en el punto 7.5.2:
 - Tres hectáreas para municipios de más de 5000 habitantes.
 - Dos hectáreas para municipios de menos de 5000 habitantes.
 - Una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose por tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
 - Hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales 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.
- 7.5.4.- La superficie máxima ocupada por la edificación será de:
 - El 7,5% del total de la finca en el caso de establecimientos del tipo definido en el punto 7.5.1.
 - El 5% del total de la finca cuando se trate de establecimientos del tipo definido en el punto 7.5.2.
 - El 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.
 - El 2% en el caso de campamentos de turismo.
- 7.5.5.- 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 dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados, así como una variación de los radios y distancias previstas en los apartados 7.5.1 y 7.5.2. Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

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

Así mismo, y de conformidad con el número 4 del artículo 31 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.6.- USO RECREATIVO.

Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

- a).- Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.
- b).- Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.6.1.-La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento será de:
 - Hectárea y media.
- 7.6.2.- La superficie máxima ocupada por la edificación será de:
 - El 5% del total de la finca.

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

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.7.- USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS HIDRÁULICOS, ENERGÉTICOS, DE TELECOMUNICACIONES, DE RESIDUOS O DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES DE TITULARIDAD PRIVADA.

Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.7.1.-La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:
 - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV.
 - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes y sus modalidades.
- 7.7.2.-En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.
- 7.7.3.- En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, será de hectárea y media.
- 7.7.4.- 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 las condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.

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

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.8.- SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE CARRETERAS Y ESTACIONES AISLADAS DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.8.1.-La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:
 - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

En todo caso, los servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

En todo caso, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.9.- OTROS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de planeamiento (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas), y que a continuación se reproducen:

- 7.9.1.- La superficie mínima de la finca, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección, será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
- 7.9.2.- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 7.9.1.

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

La superficie mínima de la finca fijada en aplicación de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

7.10.- CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.

Para todos los actos previstos en el punto nº 7 del presente artículo, así como para cualesquiera otros actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, ya vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, la resolución municipal de otorgamiento de licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

8.- REQUISITOS PARA LOS ACTOS DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE TERRENOS, REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES Y VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS, ASOCIADOS A LOS USOS ANTERIORES.

Los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas previstos en el apartado 1.5 del artículo 53 de las presentes Normas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva en los supuestos determinados en el artículo 53, apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 53, apartado 2 de las presentes Normas.

En todo caso, los vallados y cerramientos de parcelas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.

9.- REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en las presentes Normas, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el punto nº 1 del artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos o actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos podrá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar que parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

ARTÍCULO 55.- LEGITIMACIÓN DE ACTOS EN SUELO RÚSTICO.

1.- LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.- ACTOS QUE REQUIEREN CALIFICACIÓN.

En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

- a).- Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
- b).- Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
- c).- Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los seis metros de altura total a alero.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el apartado nº 1 del artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas, con la única excepción de los siguientes:

- a).- Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- b).- La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

El acto que apruebe los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local deberá fijar la superficie de los terrenos que deben ser objeto de replantación, o 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. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos, y con los siguientes requisitos:

- a).- Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
- b).- Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c).- Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29 del citado Reglamento. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
- d).- Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto legislativo 1/2004, de 28-12-2004), la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud del Decreto 58/1999, de 18 de mayo de 1999.

1.2.- CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

El contenido de la calificación urbanística, cuando sea precisa según lo especificado en el apartado anterior, se ajustará a las determinaciones contenidas en el artículo 38 del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

1.3.- PROCEDIMIENTOS Y NORMAS COMUNES.

La calificación urbanística descrita se ajustará a los procedimientos y normas comunes determinados en el capítulo III del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), así como a cuantos otros requerimientos consten en el citado Reglamento.

2.- LAS LICENCIAS MUNICIPALES EN SUELO RÚSTICO.

2.1.- ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA.

Los actos enumerados en el apartado nº 1 del artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

2.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS, CADUCIDAD Y VIGENCIA DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.

Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de las condiciones legales mínimas.

Cuando de conformidad con el artículo 37.4 del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), la calificación urbanística del suelo rústico de reserva se entienda implícita en la aprobación de proyectos u obras promovidas por particulares, la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización de conformidad con la declaración de impacto ambiental; fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, o regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; y establecer el plan de restauración o de obras o trabajos para la corrección de los efectos de la actividad de que se trate, en los términos previstos en el artículo 38.1 del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004). Así mismo fijará, en su caso, el canon urbanístico de acuerdo con el artículo 33 del citado Reglamento.

Los plazos de vigencia y caducidad de las licencias municipales se ajustarán a lo determinado en el artículo 40 del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004).

2.3.- PROCEDIMIENTOS Y NORMAS COMUNES.

Las licencias municipales descritas se ajustarán a los procedimientos y normas comunes determinados en el capítulo III del Reglamento de suelo Rústico de desarrollo de la L.O.T.A.U (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), así como a cuantos otros requerimientos consten en el citado Reglamento.

Fdo.: Amaya Fernández Laya

Pedro Muñoz, marzo-2007

**ANEXO I. FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) EN SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES (S) EN
SUELO URBANIZABLE.**

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL INTENSIVA.

ZOU- Residencial Intensiva: ZOU-R-EMC

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar o plurifamiliar.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- Tipologías permitidas: Edificación en manzana abierta (EMA).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual al MENOR de los valores resultantes de la aplicación de las dos siguientes condiciones:
 - a).- Aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o Edificabilidad Neta máxima, igual a 3,00 m²/m².
 - b).- Aplicación de las condiciones de volumen y forma, por las cuales la superficie máxima edificable viene definida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes.
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie de parcela edificable será igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
 - 2-El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a cuatro (4) metros.
 - 3- La forma de la parcela será tal que permita inscribirse un círculo de diámetro no inferior a cuatro (4) metros.
- Altura máxima edificable: la señalada en número de plantas en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II de estas Normas.
- Ocupación máxima: la resultante de aplicar la condición de fondo máximo.
- Fondo máximo edificable: el fondo máximo edificable será de veinte (20) metros, medidos desde la alineación exterior. A partir del fondo máximo edificable, y siempre que no se destine a vivienda, podrá edificarse la totalidad del solar únicamente en planta baja. Podrá excepcionalmente ampliarse el fondo máximo edificable, en las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Plantas bajo rasante: máximo de dos, con las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: en las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Alineación exterior: se permiten balcones, miradores y cuerpos volados con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Alineación interior: como máximo de un (1) metro.En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Ordenanza de Conservación: Los edificios o bienes catalogados, incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Presente P.O.M., ubicados en esta zona de ordenación urbanística, quedan sujetos a esta Ordenanza, de acuerdo con la cual queda prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, quedando así mismo sujetos a las determinaciones contenidas en el citado Catálogo.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

ZOU- Residencial Extensiva: ZOU-R-EA

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipologías características: Edificación Aislada Adosada (EAA).
Edificación Aislada Exenta (EAE).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: 1,00 m²/m².
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie mínima de parcela edificable será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, para EAA, y de doscientos (200) metros cuadrados para EAE.
 - 2-El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a siete (7) metros para EAA, ó diez (10) metros para EAE.
 - 3- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Altura máxima edificable: Dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima: El ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.
- Plantas bajo rasante: máximo de dos, con las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: en las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Retranqueos a linderos:
 - 1-A la alineación oficial: En zonas vacantes de nueva edificación, tres (3) metros, excepto garajes en planta baja, que podrán construirse sin retranqueos.
 - 2-Al lindero posterior: tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse total o parcialmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, para EAA.
 - 3-A los linderos laterales: tres (3) metros, para edificación aislada exenta (EAE). Nulo para EAA.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Para las edificaciones que puedan situarse sobre la alineación oficial se permiten vuelos con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Para las edificaciones cuya fachada se retranquea sobre la alineación exterior se permiten vuelos en las condiciones del punto 1 anterior, sin que se consideren estos vuelos a efectos de medición del retranqueo.En todo caso los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.7 de las Normas Urbanísticas.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-1, DENTRO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

ZOU- Residencial Extensiva: ZOU-R-EA.- ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-1.

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipologías características: Edificación Aislada Adosada (EAA).
Edificación Aislada Exenta (EAE).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: 1,00 m²/m².
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie mínima de parcela edificable será de doscientos (200) metros cuadrados, para EAA, y de doble módulo, es decir cuatrocientos (400) metros cuadrados para EAE.
 - 2- No se permiten segregaciones de parcela, y sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Altura máxima edificable: Dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima: El ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: se permite la formación de buhardillas bajo cubierta, con una ocupación máxima de ésta del 40% y pendiente máxima de 40 grados.
- Retranqueos a linderos:
 - 1-A la alineación oficial: los retranqueos son nulos.
 - 2-Al lindero posterior: tres (3) metros.
 - 3-A los linderos laterales: dos metros y medio (2,5) metros, para edificación aislada exenta (EAE). Nulo para EAA.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Para las edificaciones que puedan situarse sobre la alineación oficial se permiten vuelos con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Para las edificaciones cuya fachada se retranquea sobre la alineación exterior se permiten vuelos en las condiciones del punto 1 anterior, sin que se consideren estos vuelos a efectos de medición del retranqueo.En todo caso los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Cerramientos de parcela: se dispondrán según las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.7 de las Normas Urbanísticas.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-2, DENTRO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

ZOU- Residencial Extensiva: ZOU-R-EA.- ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-2.

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipologías características: Edificación Aislada Adosada (EAA), exclusivamente.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: 1,00 m²/m².
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie mínima de parcela edificable será de doscientos (200) metros cuadrados.
 - 2- No se permiten segregaciones de parcela, y sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Altura máxima edificable: Dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima: El ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.
- Fondo máximo edificable: veinte (20) metros.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: se permite la formación de buhardillas bajo cubierta, con una pendiente máxima de 40 grados, y 10 metros de altura máxima de cumbre desde la rasante ó 3 metros desde el último forjado. La altura máxima de cornisa se mantendrá tanto en fachadas a la alineación exterior como en las fachadas a patios interiores.
- Retranqueos a linderos:
 - 1-A la alineación oficial: dos (2) metros, excepto en Avda. de las Américas, donde será de tres (3) metros, todo ello con las condiciones determinadas para la zona en el Artículo 43.2.4. de las Normas Urbanísticas.
 - 2-Al lindero posterior: la resultante en función del fondo máximo edificable de 20 metros.
 - 3-A los linderos laterales: Los retranqueos son nulos.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Para fachadas frontales se permiten vuelos con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Para las fachadas posteriores se permiten vuelos con un saliente máximo de cien (100) centímetros sin que se supere el 50% del desarrollo lineal de la fachada.En todos los casos los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia mínima de cien (100) centímetros, condición que será aplicable también a los huecos de fachadas.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Cerramientos de parcela: se dispondrán según las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.7 de las Normas Urbanísticas.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-3, DENTRO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

ZOU- Residencial Extensiva: ZOU-R-EA.- ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-3.

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipologías características: Edificación Aislada Adosada (EAA).
Edificación Aislada Exenta (EAE).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: 1,00 m²/m².
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie mínima de parcela edificable será de doscientos (200) metros cuadrados.
 - 2- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- Altura máxima edificable: Dos (2) plantas y siete (7) metros de altura máxima de cornisa.
- Ocupación máxima: El ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.
- Plantas bajo rasante: Se permiten sótanos y semisótanos, con ventilación suficiente y altura mínima libre de planta de 2,20 metros en sótanos y 2,50 metros en semisótanos. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: Los espacios bajo cubierta se podrán utilizar para trasteros y zonas de desahogo de las viviendas. Sólo se autorizarán áticos abuhardillados bajo cubierta con uso vivienda en edificios de una o dos plantas, y en las condiciones determinadas para la zona en el Artículo 43.2.4. de las Normas Urbanísticas.
- Retranqueos a linderos:
 - 1-A la alineación oficial: dos (2) metros, excepto en Avda. de las Américas, donde será de tres (3) metros.
 - 2-Al lindero posterior: tres (3) metros.
 - 3-A los linderos laterales: tres (3) metros, para edificación aislada exenta (EAE). Nulo para EAA.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Para las edificaciones que puedan situarse sobre la alineación oficial se permiten vuelos con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Para las edificaciones cuya fachada se retranquea sobre la alineación exterior se permiten vuelos en las condiciones del punto 1 anterior, sin que se consideren estos vuelos a efectos de medición del retranqueo.En todo caso los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Cerramientos de parcela: se dispondrán según las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.2.7 de las Normas Urbanísticas.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA.

ZOU- Residencial Con Industria tolerada: ZOU-R-EMC-IT

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Residencial (R), Unifamiliar o plurifamiliar con industria tolerada de 2ª categoría.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, e Industrial en la 1ª y 2ª Categoría, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipología característica: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- Tipologías permitidas: Edificación en manzana abierta (EMA).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual al MENOR de los valores resultantes de la aplicación de las dos siguientes condiciones:
 - a).- Aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o Edificabilidad Neta máxima, igual a 3,00 m²/m².
 - b).- Aplicación de las condiciones de volumen y forma, por las cuales la superficie máxima edificable viene definida por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II, por la superficie comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de 20 metros y/o medianerías colindantes.
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie de parcela edificable será igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
 - 2-El lindero frontal de la alineación exterior tendrá una dimensión igual o superior a cuatro (4) metros.
 - 3- La forma de la parcela será tal que permita inscribirse un círculo de diámetro no inferior a cuatro (4) metros.
- Altura máxima edificable: la señalada en número de plantas en los planos de alineaciones y en el callejero que se adjunta en el Anexo II de estas Normas.
- Ocupación máxima: la resultante de aplicar la condición de fondo máximo.
- Fondo máximo edificable: el fondo máximo edificable será de veinte (20) metros, medidos desde la alineación exterior. A partir del fondo máximo edificable, y siempre que no se destine a vivienda, podrá edificarse la totalidad del solar únicamente en planta baja. Podrá excepcionalmente ampliarse el fondo máximo edificable, en las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Plantas bajo rasante: máximo de dos, con las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Plantas bajo cubierta ó áticos: en las condiciones determinadas en el Artículo 43.1.5 de las Normas Urbanísticas.
- Vuelos en fachada: se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, a una altura libre no menor de tres (3) metros medidos sobre la rasante de la acera, con los anchos que se indican a continuación:
 - 1.- Alineación exterior: se permiten balcones, miradores y cuerpos volados con un saliente máximo del seis por ciento (6%) del ancho de la calle, y como máximo de sesenta (60) centímetros, siendo el vuelo en todos los casos cuarenta (40) centímetros menor que el ancho del acerado. No se permiten vuelos de ningún tipo en calles con ancho menor de siete (7) metros.
 - 2.- Alineación interior: como máximo de un (1) metro.En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Ordenanza de Conservación: Los edificios o bienes catalogados, incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Presente P.O.M., ubicados en esta zona de ordenación urbanística, quedan sujetos a esta Ordenanza, de acuerdo con la cual queda prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, quedando así mismo sujetos a las determinaciones contenidas en el citado Catálogo.

FICHA RESÚMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL .

ZOU- Industrial: ZOU-IND

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- Uso global: Industrial (I), en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Usos compatibles: Terciario, Dotacional, y vivienda exclusivamente para personal de vigilancia, con las condiciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 36.- Compatibilidad entre distintos usos, de las Normas Urbanísticas.
- Tipología característica: Edificación Tipológica Específica Industrial (ETE-I).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

- Superficie máxima edificable: 1,30 m²/m²
- Parcela Mínima y condiciones de la parcela:
 - 1-La superficie de parcela edificable será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- Altura máxima edificable: Dos (2) plantas y diez (10) metros de altura máxima de cornisa, salvo licencias especiales.
- Ocupación máxima: El ochenta (80%) por ciento de la parcela neta.
- Plantas bajo rasante: máximo de dos, con las condiciones determinadas en el Artículo 43.4.5 de las Normas Urbanísticas.

OTRAS CONDICIONES.

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento para cada uno de los usos permitidos, se ajustará a las determinaciones establecidas en el Título I, Capítulo 6, Artículo 35.-Condiciones particulares de los usos, de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales definidas en el Título I, Capítulo 5, Artículo 29.-Condiciones estéticas generales, y a las condiciones particulares para la zona determinadas en el Artículo 43.4.6 de las Normas Urbanísticas.

ANEXO II.- CALLEJERO.