



NORMAS URBANÍSTICAS

Documento 5 de 7

PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

VALDENUÑO FERNÁNDEZ

TÍTULO I. GENERALIDADES.....	7
I.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.	7
I.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.	8
I.3.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.....	8
I.4.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES Y ABREVIATURAS.	8
I.5.- PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.....	10
I.6.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.	10
I.7.- RÉGIMEN TRANSITORIO.....	11
I.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.	11
I.9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.	11
I.10.- OTROS ASPECTOS GENERALES.	11
I.10.1 Conocimiento obligado de estas normas urbanísticas.	12
I.10.2 Inspección.	12
I.10.3 Formulación, contenido y tramitación de los planes de desarrollo.....	12
I.10.4 Colaboración de las entidades urbanísticas y comunidades de propietarios.	12
I.11.- DETERMINACIONES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES O DETALLADOS.....	12
I.12.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	13
I.12.1 Suelo urbano (SU).	13
I.12.2 Suelo rústico (SR).	14
I.13.- PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.	14
I.13.1 Planes Parciales (PP).	14
I.13.2 Estudios de Detalle (ED).	14
I.13.3 Planes Especiales (PE).	15
I.14.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	15
I.15.- FORMAS DE EJECUCIÓN.....	16
I.15.1 La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras.....	16
I.15.2 La ejecución mediante obras públicas ordinarias.....	16
I.15.3 La ejecución de los sistemas generales.....	16
I.15.4 La ejecución mediante actuaciones edificatorias.....	16
TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.....	17
II.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES.	17
II.2.- DOMINIO Y PROTECCIONES PECUARIAS.	19
II.3.- DOMINIO Y PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS.....	20
II.3.1 Carreteras de titularidad autonómica.....	20
II.3.2 Líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión.	21
II.4.- SISTEMAS GENERALES.....	21
TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.....	22
III.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	22
III.1.1 Definición.....	22
III.1.2 Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.....	22
III.1.3 Desarrollo de la regulación de usos.....	22
III.1.4 Clases de usos.....	23
III.1.5 Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos.....	23
III.1.6 Simultaneidad de usos.	25
III.1.7 Normas de Accesibilidad.	25
III.2.- USO RESIDENCIAL (R).	26
III.2.1 Condiciones Generales.....	26

NORMAS URBANÍSTICAS.

III.2.2 Condiciones Específicas.....	27
III.3.- USO TERCIARIO (T).....	29
III.3.1 Comercial (TC).....	30
III.3.2 Hotelero (TH).....	32
III.3.3 Oficinas (TO).....	33
III.3.4 Recreativo (TR).....	36
III.3.5 Condiciones generales de accesibilidad del Uso Terciario.....	36
III.4.- USO INDUSTRIAL (I).....	37
III.4.1 Industrial Productivo.....	37
III.4.2 Industrial de Almacenaje.....	37
III.4.3 Condiciones de los usos industriales.....	37
III.4.4 Condiciones de Accesibilidad.....	39
III.5.- USO DOTACIONAL (D).....	39
III.5.1 Comunicaciones (DC).....	40
III.5.1.1 Condiciones de los accesos a garajes.....	40
III.5.1.2 Condiciones de los locales de aparcamiento.....	41
III.5.1.3 Situación de la dotación de aparcamientos privados.....	42
III.5.1.4 Dotaciones.....	42
III.5.1.5 Relación con otros usos instalados en la misma parcela.....	42
III.5.1.6 Condiciones ambientales.....	43
III.5.1.7 Condiciones de seguridad.....	43
III.5.1.8 Otras condiciones.....	43
III.5.1.9 Condiciones de accesibilidad de los garajes.....	44
III.5.2 Zonas Verdes (DV).....	44
III.5.3 Equipamientos (DE).....	45
III.5.4 Condiciones generales para todos los usos de dotaciones públicas.....	46
III.6.- USOS RÚSTICOS.....	46
III.6.1 Usos adscritos al sector primario.....	46
III.6.2 Uso residencial familiar.....	47
III.6.3 Usos dotacionales de titularidad pública.....	47
III.6.4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.....	48
III.6.5 Actividades asociadas a los usos anteriores.....	48
TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	50
IV.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	50
IV.1.1 Plantas de sótano y semisótano.....	50
IV.1.2 Plantas Bajas.....	50
IV.1.3 Entreplantas.....	50
IV.1.4 Plantas de pisos.....	50
IV.1.5 Plantas de cubierta.....	51
IV.1.6 Salientes en edificación cerrada.....	51
IV.1.6.1 Cuerpos salientes.....	51
IV.1.6.2 Elementos salientes.....	52
IV.1.7 Entrantes en edificación cerrada.....	52
IV.1.8 Remates.....	52
IV.1.9 Patios.....	52
IV.1.9.1 Dimensiones de los patios.....	52
IV.1.9.2 Patios mancomunados.....	53
IV.1.9.3 Accesos a los patios.....	53
IV.1.9.4 Mantenimiento y conservación de los patios de manzana.....	53

NORMAS URBANÍSTICAS.

IV.1.10 Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	53
IV.1.11 Acústica de los edificios.	54
IV.1.12 Cerramientos de parcela.	55
IV.1.13 Movimientos de tierras en parcelas.	56
IV.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	56
IV.2.1 Altura máxima de la edificación.....	56
IV.2.2 Altura de planta.....	57
IV.2.3 Altura libre de planta.....	57
IV.2.4 Altura máxima de cumbrera.....	57
IV.2.5 Pendiente máxima.....	58
IV.2.6 Peto máximo.....	58
IV.2.7 Envolvente del edificio.....	58
IV.2.8 Profundidad de la edificación.....	58
IV.2.9 Superficie Construida.....	58
IV.2.10 Superficie Edificada.....	58
IV.2.11 Superficie Edificable.....	59
IV.2.12 Edificabilidad.....	59
IV.2.13 Ocupación.....	59
IV.2.14 Superficie Ocupable.....	59
IV.2.15 Superficie Ocupada.....	59
IV.2.16 Densidad.....	59
IV.3.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.....	60
IV.3.1 Locales especiales de la edificación.....	60
IV.3.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.....	60
IV.3.3 Resto de los usos.....	61
IV.4.- CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.....	61
IV.4.1 Aparcamientos obligatorios.....	61
IV.4.2 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.....	61
IV.5.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	63
IV.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.....	64
IV.7.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.....	64
TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO	65
V.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DIVISIÓN DE SUELO	65
V.2.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	65
V.3.- ALINEACIONES DE SUELO URBANO	65
V.4.- DIVISIÓN PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	66
V.5.- ORDENANZA 1.- ORDENANZA DE LA ZONA DE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO - Mc.....	69
V.5.1 Ámbito de aplicación.....	69
V.5.2 Carácter.....	69
V.5.3 Tipología de la edificación.....	69
V.5.4 Condiciones de parcelación.....	69
V.5.5 Condiciones de posición de la edificación.....	69
V.5.6 Condiciones de volumen.....	70
V.5.7 Usos.....	72
V.5.8 Condiciones estéticas.....	73
V.5.9 Otras condiciones.....	74
V.6.- ORDENANZA 2.- ORDENANZA DE ENSANCHE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA ..	75
V.6.1 Ámbito de aplicación.....	75
V.6.2 Carácter.....	75

NORMAS URBANÍSTICAS.

V.6.3 Tipología de la edificación	75
V.6.4 Grados de ordenanza.....	75
V.6.5 Condiciones de parcelación	75
V.6.6 Condiciones de posición de la edificación	75
V.6.7 Condiciones de volumen	76
V.6.8 Usos	76
V.7- ORDENANZA 3.- ORDENANZA DE LAS DEHESAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	78
V.8.- ORDENANZA 4.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	79
V.8.1 Ámbito de aplicación	79
V.8.2 Carácter.....	79
V.8.3 Tipología de la edificación.....	79
V.8.4 Condiciones de parcelación	79
V.8.5 Condiciones de posición de la edificación	79
V.8.6 Condiciones de volumen de la edificación.....	80
V.8.7 Usos	80
V.8.8 Condiciones estéticas	81
V.8.9 Otras condiciones	81
V.9.- ORDENANZA 5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	82
V.9.1 Ámbito de aplicación	82
V.9.2 Carácter.....	82
V.9.3 Tipología de la edificación.....	82
V.9.4 Condiciones de parcelación	82
V.9.5 Condiciones de posición de la edificación	82
V.9.6 Condiciones de volumen de la edificación.....	83
V.9.7 Usos	83
V.9.8 Condiciones estéticas	84
V.9.9 Otras condiciones	84
V.10.- ORDENANZA 6.- RED VIARIA.....	85
V.10.1 Ámbito de aplicación	85
V.10.2 Carácter	85
V.10.3 Condiciones generales.....	85
V.10.4 Otras condiciones	85
V.11.- FICHAS URBANÍSTICAS.....	86
V.12.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNC.....	86
V.12.1 Definición	86
V.12.2 Ámbito de aplicación	86
V.12.3 Carácter.....	86
V.12.4 Condiciones de desarrollo.....	86
V.12.5 Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.....	86
V.12.6 Cesiones.....	87
V.12.7 Ordenación pormenorizada, superficies y áreas de reparto.....	87
V.12.8 Sistema de ejecución y plazos.....	87
V.12.9 Conservación de la urbanización.....	87
V.12.10 Fichas Urbanísticas.....	87
TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	88
TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	88
VII.1.- DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	88
VII.2.- CLASIFICACIÓN.....	88

NORMAS URBANÍSTICAS.

VII.3.- NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	88
VII.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	89
VII.4.1 Normas genéricas de Protección.....	90
VII.4.2 Normas específicas de Protección.....	90
VII.4.3 Zonas de riesgo.....	92
VII.5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).	93
VII.5.1 Actos permitidos.....	93
VII.5.2 Usos y Actividades.....	94
VII.6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE.....	96
PROTECCIÓN (SRNUEP).....	96
VII.6.1 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (SRNUEP-a).....	96
- Suelo Rústico de Protección de Cauces y Riberas.....	96
- Vías Pecuarias.....	98
VII.6.2 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEP-n).....	98
VII.6.3 Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés etnológico cultural (SRNUEP-ec) o paisajístico (SRNUEP-p).....	99
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés etnológico cultural (SRNUEP-ec).....	99
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico (SRNUEP-p).....	100
VII.6.4 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (SRNUEP-c).....	100
VII.6.5 Condiciones específicas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP-e).....	101
VII.6.6 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.(SRNUEP-ine).....	101
VII.6.6. a) De Carreteras.....	102
VII.6.6.b) De Líneas Eléctricas.....	106
VII.6.6.c) Vertederos y escombreras.....	106
VII.6.6.d) Estación Depuradora de Aguas Residuales.....	106
VII.7.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	106
VII.8.- ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA.....	107
VII.9.- CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.....	107
TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....	108
VIII.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.....	108
VIII.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN, EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN.....	109
VIII.3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	110
VIII.3.1 Abastecimiento de agua.....	110
VIII.3.2 Evacuación de aguas residuales.....	110
VIII.3.3 Suministro de Energía Eléctrica.....	111
VIII.3.4 Alumbrado público.....	111
VIII.3.5 Pavimentación de vías.....	112
VIII.3.5.1 Determinaciones de diseño de las nuevas calles.....	113
VIII.3.5.2 Condiciones de circulación.....	113
VIII.3.5.3 Condiciones de trazado.....	114
VIII.3.5.4 Condiciones de los materiales.....	114
VIII.3.6 Áreas peatonales y ajardinadas.....	116
VIII.3.7 Mobiliario urbano.....	117
VIII.3.8 Telefonía y gas.....	117
VIII.3.9 Requisitos medioambientales de cumplimiento para los instrumentos de ejecución.....	117
VIII.4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	119

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y	120
ACTIVIDADES.....	120
IX.1.- CONTROL DE ACTIVIDADES Y ACTOS. COMUNICACIÓN PREVIA	120
IX.2.1 Licencia Urbanística	120
IX.2.2 Licencia de usos y actividades	121
IX.3.- PROCEDIMIENTO, COMPETENCIAS Y CADUCIDAD.....	122
IX.4.- CÉDULA URBANÍSTICA.....	123
IX.5.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.	123
IX.6.- ALINEACIÓN OFICIAL.....	123
IX.7.- CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	124
TÍTULO X.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN.....	128
X.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.....	128
X.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	128
X.3.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE, DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA.....	130
X.3.1 Del paisaje natural	130
X.3.1.1 Protección del paisaje natural	130
X.3.2 De la imagen y de la escena urbana	130
X.3.2.1 Conservación de los espacios.....	130
X.3.2.2 Cierres de parcela, cercas y vallados.....	131
X.3.2.3 Supresión de barreras físicas.....	131
X.3.2.4 Mobiliario urbano	131
X.3.2.5 Elementos de servicio público.....	131
X.3.2.6 Otras determinaciones	132
X.4.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	133
X.4.1 Ordenanza de conservación periódica de fachada	133
X.4.2 Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos	133
X.4.3 Situación de ruina.....	134
X.4.4 Relación de edificaciones y elementos catalogados	134
X.5.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	134
X.5.1 Ámbitos Arqueológicos.....	134
X.5.2 Patrimonio Inmueble, Etnográfico e Industrial.....	135
TÍTULO XI.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.	136
XI.1.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD	137
XI.2.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA	137
XI.3.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN	138
XI.4.- CONDICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE.....	139
ANEXO I	141
FICHAS URBANÍSTICAS	141

TÍTULO I. GENERALIDADES.

El objeto de este título es establecer la regulación de los aspectos generales de Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

I.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 1.- (OE). Las presentes Normas Urbanísticas se redactan con objeto de reglamentar el uso de los terrenos y las condiciones de ordenación, urbanización y edificación pública y privada, así como cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, incluidas las de carácter provisional.

I.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Art. 2.- (OE). Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de Ordenación Estructural OE.1.- Ordenación del Término Municipal, y que corresponde a la totalidad del término municipal.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y de la publicación del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

I.3.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Art. 3.- (OE) Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes títulos:

- Título I - Generalidades.
- Título II - Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público.
- Título III – Regulación de los Usos del Suelo.
- Título IV – Regulación de las Edificaciones.
- Título V – Regulación del Suelo Urbano.
- Título VI - Regulación del Suelo Urbanizable.
- Título VII - Normas Urbanísticas Regulatoras de la Ordenación del Suelo Rústico.
- Título VIII - Normas Urbanísticas Regulatoras de la Urbanización.
- Título IX - Normas Urbanísticas Regulatoras de las Obras y Actividades.
- Título X - Normas Urbanísticas de Protección.
- Título XI – Condiciones de Accesibilidad.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulará subsidiariamente por lo señalado en la legislación urbanística vigente, y por todas aquellas disposiciones legales que sean, por su regulación específica, concordantes o complementarias de la Legislación Urbanística.

I.4.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES Y ABREVIATURAS.

Art. 4.- A continuación, se incluye listado en el que se enumeran las leyes, y su nomenclatura abreviada, a las que más se va a aludir en el presente documento, así como otras abreviaturas que se van a utilizar, todo ello con el objeto de facilitar y aclarar la comprensión del documento.

PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO (PDSU) VALDENUÑO FERNÁNDEZ (Guadalajara).

NORMAS URBANÍSTICAS.

TRLS	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
RVLS	Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
TRLOTAU	Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
RP	Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
RAE	Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
RDU	Decreto 34/2011, de 26 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
RSR	Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
Ley de Accesibilidad	Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
CACLM	Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
NTP	Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
CTE DB	Código Técnico de la Edificación. Documento Básico.
HR	Protección frente al ruido.
HS	Salubridad.
SI	Seguridad en caso de incendio.
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
NNSS	Normas Subsidiarias.
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
PP	Plan Parcial.
PE	Plan Especial.
ED	Estudio de Detalle.
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora.
OE	Ordenación Estructural.OD Ordenación Detallada.
SU	Suelo Urbano.
C	Consolidado.
NC	No Consolidado.
SUB	Suelo Urbanizable.

NORMAS URBANÍSTICAS.

SRR Suelo Rústico de Reserva.

SRNUEP Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido.

I.5.- PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Art. 5.- (OE). El periodo de vigencia que se establece para el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano es indefinido, tal y como establece el artículo 42.3 del TRLOTAU. No obstante, por razones de urgencia o por interés público el Consejo de Gobierno mediante Decreto, podrá establecer la revisión del Plan de Ordenación, en su totalidad o de bien de planes urbanísticos concretos.

Además, procederá su revisión cuando se den las circunstancias establecidas en los apartados 1 y 2 del artículo 40 del TRLOTAU. También se prevé que proceda la revisión en los supuestos siguientes:

- a) Elección de un “modelo” territorial distinto.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Agotamiento de la capacidad del Plan.
- d) Cuando así lo acuerde, en virtud de la legislación vigente, por exigencia de las circunstancias, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o el Ayuntamiento.

Toda alteración del contenido del Plan no subsumible en el apartado anterior supondrá

y requerirá su modificación, a excepción de las llevadas a cabo por los instrumentos de desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano y se harán conforme a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU.

I.6.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Art. 6.- La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como

Administración Urbanística actuante (sin perjuicio de otras Administraciones), deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cada uno de los documentos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, prevalecerá sobre los demás en lo que a sus contenidos específicos se refiere.
- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos, y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala más detallada especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones del Plan que en ningún caso sean susceptibles de considerarse modificaciones será necesario para su resolución el acuerdo del órgano municipal competente, previo informe técnico no vinculante que analice las singularidades de cada caso.

I.7.- RÉGIMEN TRANSITORIO.

Art. 7.- (OE) El régimen transitorio en las edificaciones fuera de ordenación será el establecido en el apartado I.8 de la presente normativa.

Se incorporan al suelo urbano consolidado aquellos ámbitos establecidos en el planeamiento anterior, totalmente ejecutadas, resultándoles de aplicación las ordenanzas establecidas por el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que recoge algunos de los parámetros urbanísticos establecido en los correspondientes desarrollos.

Existe un ámbito con el planeamiento aprobado pero sin ejecutar, se ajustará a las determinaciones establecidas en el correspondiente planeamiento aprobado.

I.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 8.- (OE) Se consideran edificios fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento aquellos que:

Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

Estén destinados a usos radicalmente incompatibles con los previstos por el planeamiento, que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental de mayor rango o que queden afectados por disposiciones sectoriales que imposibiliten su legalización.

Art. 9.- (OE) En los edificios considerados fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento solo se podrán ejecutar obras destinadas expresamente a garantizar unas mínimas condiciones de seguridad y salubridad para las personas, e higiene y ornato públicos, quedando expresamente prohibidas las obras de consolidación, aumento de volumen, restauración, rehabilitación o cualquier otra que pueda suponer un incremento del valor de expropiación.

Art. 10.- (OE) Se consideran edificios fuera de ordenación parcialmente incompatibles con el planeamiento todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajustan a la alineación oficial, o que no cumplen retranqueos, alturas, condiciones tipológicas, aprovechamiento, etc... o cuyo uso no es conforme con los usos establecidos en las presentes normas urbanísticas.

En los edificios fuera de ordenación considerados parcialmente incompatibles, además de las obras permitidas para los totalmente incompatibles, se permiten las obras de consolidación y rehabilitación que no impliquen aumento de edificabilidad, así como todas aquellas que estén destinadas a subsanar la situación de "fuera de ordenación".

Los usos existentes se podrán sustituir conforme a aquellos considerados compatibles en estas normas para la zona en que se ubiquen.

Art. 11.- (OE) A los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios a Proteger no les es de aplicación la calificación de Fuera de Ordenación.

I.9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.

Art. 12.- (OE) La aprobación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano producirá los efectos que determina el artículo 42.1 del TRLOTAU.

I.10.- OTROS ASPECTOS GENERALES.

I.10.1 Conocimiento obligado de estas normas urbanísticas.

Art. 13.- Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable a los sujetos responsables de la misma, conforme a lo regulado en el TRLOTAU y en el RDU.

I.10.2 Inspección.

Art. 14.- La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras de edificación e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos en la forma establecida por las Disposiciones Legales vigentes, especialmente en el RDU.

Art. 15.- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si se constituyesen, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

I.10.3 Formulación, contenido y tramitación de los planes de desarrollo.

Art. 16.- El contenido y determinaciones de los Planes y Documentos que desarrollen el Plan de Ordenación, así como la formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Título Tercero del TRLOTAU (artículo 26 y siguientes), desarrollado en los Reglamentos de Planeamiento y de la Actividad de Ejecución.

I.10.4 Colaboración de las entidades urbanísticas y comunidades de propietarios.

Art. 17.- Las entidades urbanísticas y las comunidades de propietarios colaborarán con el Ayuntamiento en la denuncia de las situaciones ilegales y en orden al mantenimiento del decoro y calidad de las edificaciones.

I.11.- DETERMINACIONES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES O DETALLADOS.

Art. 18.- (OE) Constituyen determinaciones de la ordenación estructural de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano las siguientes:

- El establecimiento del modelo de evolución urbana para los próximos doce años.
- La clasificación del suelo y categorías de éste. La división en zonas de ordenación territorial y urbanística y la delimitación de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.
- Los Sistemas Generales y los diversos elementos que las integran.
- La delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior y su secuencia lógica de desarrollo.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- El establecimiento de los usos globales mayoritarios y la definición de las intensidades edificatorias y densidades de población máxima para cada sector, ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística y unidad de actuación urbanizadora.
- La delimitación de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo.
- Los objetivos a considerar en los instrumentos de desarrollo del Plan.
- Los criterios que deben regir en la ordenación del suelo rústico.
- Las determinaciones para garantizar las reservas de suelo precisas para la construcción de viviendas de protección pública.

Con el objeto de distinguir e identificar claramente las determinaciones de ordenación estructural (OE) de las que son de ordenación detallada (OD), en los apartados donde se establezcan, se añadirá en los títulos o apartados concretos, las siglas que correspondan.

Art. 19.- (OD) Son determinaciones detalladas de la Ordenación Urbanística de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano, los siguientes:

- El establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.
- El trazado pormenorizado de las vías de comunicación, anchos, alineaciones, y rasantes y delimitación de sistemas locales para el suelo urbano.
- La delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
- Características de los enlaces con la red de sistemas generales.
- Los esquemas y trazados de redes generales de infraestructura.
- La división, en su caso, en unidades de actuación urbanizadora.
- La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse.
- El régimen de las construcciones existentes que queden en situación de fuera de ordenación.
- Las que no estén expresamente calificadas en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano como determinaciones estructurantes.

I.12.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 20.- (OE) A los efectos señalados en el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

I.12.1 Suelo urbano (SU).

Art. 21.- (OE) Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 del TRLOTAU. "El suelo urbano en los Municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano".

Se cuantifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Información y Ordenación y se regulan a tenor de lo prescrito en los títulos siguientes de este documento.

I.12.2 Suelo rústico (SR).

Art. 23.- (OE) Constituido por los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias establecida en el artículo 47 del TRLOTAU.

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano diferencia dentro de esta clase de suelo las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR).

I.13.- PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Art. 24.- El Plan de Delimitación de Suelo Urbano que define la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación detallada del suelo urbano, puede ser desarrollado, incluso mejorado, por los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Planes Parciales (PP).- En suelo urbanizable (*).
- Estudios de Detalle (ED).- En suelo urbano.
- Planes Especiales (PE).- En cualquier clase de suelo
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.

Estos instrumentos tendrán el alcance y las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

(*) En el presente PDSU no se prevé la inclusión de Suelo Urbanizable.

I.13.1 Planes Parciales (PP).

Como ya se indicó en los PDSU no se prevé la inclusión de Suelo Urbanizable.

I.13.2 Estudios de Detalle (ED).

Art. 26.- “Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos concretos para los que el Ayuntamiento prevea y considere adecuada su delimitación, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstas en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento

En ningún caso se podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstas.”

I.13.3 Planes Especiales (PE).

Art. 27.- “Podrán formularse Planes Especiales en desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales, con cualquiera de las siguientes funciones:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras
- e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de intervención pública.”
- f) Complementar la ordenación detallada y, en su caso, la estructural en áreas de suelo urbano sujetas a renovación urbana o a rehabilitación (Planes Especiales de Reforma Interior).

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación detallada y, en su caso, estructural previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con el modelo territorial.

I.14.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art. 28.- La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano y de su planeamiento de desarrollo y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación detallada, de la modalidad de gestión urbanística y de los permitentes instrumentos de ejecución material. Los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas
- c) La cesión en terrenos o equivalente económica, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares según las condiciones de planeamiento urbanístico.
- f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Será de obligado cumplimiento que se realice conforme a lo establecido en el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

I.15.- FORMAS DE EJECUCIÓN.

I.15.1 La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras

Art. 29.- En el suelo clasificado como urbano no consolidado, la ejecución se llevará al amparo de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) y demás proyectos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

La actividad de ejecución será conforme a lo establecido en el Título III del RAE.

I.15.2 La ejecución mediante obras públicas ordinarias

Art. 30.- En el suelo urbano, cuando no sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por el Ayuntamiento, percibiendo dicha administración las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan.

La actividad de ejecución será conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título IV del RAE.

I.15.3 La ejecución de los sistemas generales.

Art. 31.- La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

La actividad de ejecución será conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título IV del RAE.

I.15.4 La ejecución mediante actuaciones edificatorias

Art. 32.- Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas, cuando proceda

Solamente serán posibles en el suelo urbano consolidado.

La actividad de ejecución será conforme a lo establecido en el Título V del RAE.

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

Art. 33.- (OE) El objeto de este título es establecer el régimen de protección, uso, servidumbres y otras limitaciones de las distintas legislaciones sectoriales, así como la regulación de los sistemas generales.

II.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES.

Dominio Público Hidráulico.

Art. 34.- (OE) Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- a) las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas con independencia del tiempo de renovación.
- b) los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Se entiende por cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, la que corresponde a la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Queda prohibido con carácter general:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

En el otorgamiento de concesiones o autorizaciones para aprovechamientos de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, se considerará la posible incidencia ecológica desfavorable, debiendo exigirse las adecuadas garantías para la restitución del medio.

Con carácter general, y teniendo como finalidad preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, se establecen las siguientes zonas de protección del dominio público hidráulico:

- Zona de servidumbre: 5 metros medidos desde el límite exterior del cauce.
- Zona de policía: 100 metros medidos desde el límite exterior del cauce.

Son objetivos de la protección del dominio público hidráulico contra su deterioro:

- a) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- b) Impedir la acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo, capaces de contaminar las aguas subterráneas.
- c) Evitar cualquier otra actuación que pueda ser causa de su degradación (artículo 84 de la Ley de Aguas que se corresponde con el actual artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

Zona de Servidumbre.

Art. 35.- (OE) La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) 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 deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en el que se oirá al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

Zona de Policía.

Art. 36.- (OE) En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

La modificación de los límites de la zona de policía, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local. La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca.

NORMAS URBANÍSTICAS.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía precisará autorización administrativa previa del organismo de la cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento de dominio Público Hidráulico.

Suelo urbano.

Art. 37.- (OE) Cuando las zonas de protección se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano, se estará a lo siguiente:

a) Cuando existan hábitats de protección especial asociados:

- 1.- Será preceptiva la emisión de dos informes. Del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats.
- 2.- Se clasificará como SRNUEP la banda contigua al cauce, la anchura será la mayor de entre las fijadas en los informes anteriores y, en ningún caso, inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.
- 3.- Los terrenos existentes hasta completar la franja de los 100 metros podrán ser urbanos, dependerá de lo que el planeamiento prevea para los terrenos circundantes.

b) Cuando no existan hábitats de protección especial asociados:

- 1.- Será preceptiva la emisión de un informe, por el órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas.
- 2.- Se clasificará como urbano con calificación de Zona Verde, la banda contigua al cauce, la anchura será en función del informe anterior y, en ningún caso, inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.
- 3.- Los terrenos existentes hasta completar la franja de los 100 metros podrán ser urbanos, dependerá de lo que el planeamiento prevea para los terrenos circundantes.

Además de lo específicamente indicado en las ordenanzas que sean de aplicación, en función de las distintas situaciones que puedan existir, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el RSR, en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

II.2.- DOMINIO Y PROTECCIONES PECUARIAS.

Art. 38.- (OE) El destino específico de las vías pecuarias es el tránsito ganadero, y aquellos otros de carácter rural que sean compatibles y complementarios de aquel, a la vez que respetuosos con el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

Además de lo específicamente indicado en las ordenanzas de aplicación del SRNUEP

Ambiental de Vías Pecuarias, es de aplicación lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Se establece como zona de protección del dominio pecuario una franja de cinco (5,00) metros a cada lado de la vía pecuaria para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías.

II.3.- DOMINIO Y PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

II.3.1 Carreteras de titularidad autonómica

Art. 39.- (OE) Será de aplicación lo establecido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

- Definición de zonas de uso de la carretera

Art. 40.- (OE) Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La zona de protección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La línea límite de la edificación se define a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (marca vial interior del arcén) y hasta una línea paralela situada a 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en carreteras de la red básica y 18 metros en el resto de las carreteras.

- Restricciones en las zonas de uso de la carretera.

Art. 41.- (OE) - En la zona de dominio público de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles 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 fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

Art. 42.- (OE) - En la zona de servidumbre de la carretera:

La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

Art. 43.- (OE) - En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán autorización de la administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento del valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 44.- (OE) - En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra o construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En referencia a la posible instalación de cerramientos, se atenderá al artículo 94 apartado g) del Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994), según el cual, en la zona de servidumbre solo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

En referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera, se atenderá el artículo 94.h) del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de la edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamientos.

Art. 45.- (OE) Con carácter general, en las travesías, la administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de la edificación a una distancia inferior a la establecida con carácter general, siempre que lo permita, como es el caso, el planeamiento urbanístico.

- Clasificación de los terrenos.

Art. 46.- (OE) En cumplimiento de la Disposición Final Primera del TrLOTAU los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUEP-ine), siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

II.3.2 Líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión.

Art. 47.- (OE) Se establece una zona de servidumbre, que se califica como SRNUEP de Infraestructuras de Línea Eléctrica dos franjas, una cada lado, de 10 metros de anchura, medidos desde la proyección del cable conductor más extremo.

II.4.- SISTEMAS GENERALES.

Art. 48.- (OE) Los Sistemas Generales que se prevén están destinados a varios usos: EDAR, zonas de protección de carreteras.

Están situados en suelo rústico protegido el SG1-EDAR y en suelo rústico de reserva las zonas de protección de SG2-Carreteras.

La obtención de los Sistemas Generales SG-2 Carreteras se realizará mediante expropiación u ocupación por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad que se prevé desarrollar, mediante expropiación u ocupación directa, tal y como establece el artículo 126.1.a. del TRLOTAU., o mediante cesión libre y gratuita por parte de los actuales propietarios a favor de la administración

El suelo donde se ubica el SG1- EDAR es de propiedad municipal.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 49.- El objeto de este título es establecer la regulación de los distintos usos globales del suelo y de las distintas categorías en que se dividen, así como las condiciones mínimas que deben exigirse a las edificaciones en función de que a uso vayan a destinarse.

III.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

III.1.1 Definición

Art. 50.- Se entiende por uso a efectos de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano el tipo de actividad –referido a la clasificación adjunta- a que se destina cualquier suelo o edificación.

III.1.2 Regulación de los usos en las distintas clases de suelo

Art. 51.- El Plan de Delimitación de Suelo Urbano establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se divide el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado con Ordenación Detallada, la regulación de los usos pormenorizados.
- b) En Suelo Rústico, las actividades y usos admisibles para cada categoría del mismo.

III.1.3 Desarrollo de la regulación de usos.

Art. 52.- Los Planes Especiales de Reforma Interior y las ordenanzas específicas podrán regular, de otra forma la tolerancia de los usos, su distribución en el interior de las edificaciones o las categorías de usos del suelo clasificado como urbano por el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 53.- Los Planes Parciales deberán desarrollar una regulación de usos pormenorizados en el Sector objeto de ordenación, con base en los usos globales del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, de manera que cuando en el proceso de urbanización el Sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo en grado y terminología con el resto de áreas de ordenanza.

Art. 54.- En el suelo rústico el Plan de Delimitación de Suelo Urbano regula los umbrales mínimos de restricción de usos, así como los requisitos sustantivos necesarios para cada uso. Los Planes Especiales de protección del paisaje, del medio natural, de las vías de comunicación, de los usos agrícolas o de los usos forestales, así como los de mejoras

del medio rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

Art. 55.- Los Planes Especiales de Protección o Conservación del Patrimonio histórico, cultural o arquitectónico o del medio ambiente, así como los Catálogos podrán establecer mayores limitaciones a los usos en razón de la naturaleza del objeto protegido.

III.1.4 Clases de usos

Art. 56.- A efectos de las Normas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y de las que en desarrollo del mismo se incluyan en Planes Parciales o Especiales, se establece una doble clasificación de los usos.

Por un lado, se distingue entre usos globales (son los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos, Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Rústicos) y usos pormenorizados (son los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales), de tal manera que toda actividad debe quedar definida únicamente en ambas categorías, según el listado establecido en el Apartado III.1.6 siguiente.

Por otro lado, los usos se dividen según su régimen normativo en un área concreta en usos mayoritarios, compatibles y prohibidos.

La regulación general de las condiciones de los usos, estructurada con base en los usos globales, conforma la presente sección de las normas urbanísticas. La definición para cada actividad del carácter del uso (mayoritario, compatible o prohibido) viene establecida en las condiciones de uso de cada ámbito de ordenación.

III.1.5 Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos

Art. 57.-

a) Uso mayoritario: Es aquél que dispone de mayor superficie edificable en una actuación urbanizadora.

b) Uso compatible: Es aquél que, sin ser considerado por el Plan como uso mayoritario, puede coexistir con el uso mayoritario por requerimientos funcionales, urbanísticos o sociales.

c) Uso prohibido: Es aquél cuya instalación en un ámbito de ordenación no es permitida por las Normas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano o las de los planes especiales o parciales que lo desarrollen. También es aquél que sin estar específicamente prohibido, su instalación sea incompatible con los usos permitidos; y todo aquél que quedara así conceptualizado en las disposiciones legales aplicables.

Listado de usos globales y pormenorizados

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)
1. RESIDENCIAL (R)	1.1. Unifamiliar (RU) 1.2. Plurifamiliar (RP) 1.3. Comunitario (RC)

NORMAS URBANÍSTICAS.

2. Terciario (T)	2.1. Comercial (TC)	<p>A. COMERCIO MINORISTA</p> <p>2.1.1 Comercio de barrio</p> <p>2.1.2 Comercio de ciudad</p> <p>2.1.3. Centro comercial</p> <p>2.1.4.Comercio escaparate</p> <p>B. LOCALES DE SERVICIOS</p> <p>2.1.5. Servicios personales</p> <p>2.1.6. Bares, cafeterías y restaurantes</p>
	2.2 Hotelero (TH)	
	2.3. Oficinas (TO)	<p>2.3.1. Despachos Profesionales</p> <p>2.3.2. Locales de Oficinas</p> <p>2.3.3. Edificios de Oficinas</p>
	2.4. Recreativo (TR)	
3. Industrial (I)	3.1.Productivo (IP)	<p>3.1.1. Transformación y elaboración</p> <p>3.1.2. Artesanía</p> <p>3.1.3. Talleres</p> <p>3.1.4 Reparación del automóvil</p>
	3.2. Almacenaje (IA)	
4. DOTACIONAL (D)	4.1. Comunicaciones (DC)	<p>4.1.1 Viales</p> <p>4.1.2 Aparcamientos</p> <p>4.1.3 Garaje</p> <p>4.1.4 Edificio de aparcamiento</p>
	4.2. Zonas verdes (DV)	<p>4.2.1. Suelo Libre de Uso Público</p> <p>a) Jardines y Área de Juegos</p> <p>b) Parque</p> <p>c) Espacios peatonales</p> <p>4.2.2. Espacios de Jardín Privado</p>

NORMAS URBANÍSTICAS.

	4.3. Equipamientos (DE)	4.3.1 Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) a) Infraestructuras básicas y de servicios b) Instalaciones de energía y telecomunicaciones c) Tratamiento de Residuos d) Gasolineras e) Cementerios 4.3.2. Educativo (DEDU) 4.3.3. Cultural-Deportivo (D-CU-DE) 4.3.4. Administrativo-Institucional (DAI) 4.3.5. Sanitario-Asistencial (DSA).
--	-------------------------	---

III.1.6 Simultaneidad de usos.

Art. 58.- Todos y cada uno de los suelos y edificaciones y según el ámbito de ordenación al cual pertenezcan tienen reguladas sus condiciones de uso en función de la unidad espacial de referencia normativa (sea la parcela en los sistemas de ordenación correspondientes al suelo urbano, sea un área con ordenación de conjunto, sea la zona o el sector, etc...).

Así pues, toda solicitud de licencia, sea de construcción o de apertura, deberá indicar el uso que se pretende para toda la superficie (techada o no) sobre la que se solicite, de manera que no exista espacio alguno sin asignación explícita de uso.

Cuando el total de la superficie objeto de licencia aparezca dividida por la asignación de más de un uso se define que existe simultaneidad de usos. Se entiende que dos usos son distintos, si pertenecen a dos grupos distintos, aún cuando sean el mismo uso global.

No se considerará que existe simultaneidad de usos cuando los usos diversos existentes se puedan agrupar en uno sólo si las condiciones que regulan el uso agrupador lo permiten (por ejemplo, el uso de oficinas puede considerarse comercial en determinados supuestos regulados en el Uso Comercial, etc...). Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir con las condiciones que lo regulan.

III.1.7 Normas de Accesibilidad.

Art. 59.- En cualquiera de los usos especificados es de obligado cumplimiento:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y ni discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios y públicos urbanizados y edificaciones
- Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC); el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha que la desarrolla.
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre (Código ACC); así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y Accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Código Técnico de la Edificación, DB-SUA, seguridad de utilización y accesibilidad.

III.2.- USO RESIDENCIAL (R).

Art. 60.- Es el correspondiente al alojamiento permanente de personas. Se distinguen tres categorías:

- **Residencial Unifamiliar**, se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, adosadas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

- **Residencial Plurifamiliar**, se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

- **Residencial Comunitario**, se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas, colegios mayores, etc...

Cualquier uso residencial de los anteriores puede ser, además, de protección pública (P).

III.2.1 Condiciones Generales

- Vivienda exterior.

Art. 61.- Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose también como tal los patios cerrados de manzana en los que se pueda inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro.

Art. 62.- Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior, salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

- Usos compatibles.

Art. 63.- (OE) Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinen en las Ordenanzas Particulares de aplicación deberán cumplir:

- Si se trata de viviendas plurifamiliares, deberán tener un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda, salvo el uso complementario de aparcamiento cuando sea para la dotación al menos de las viviendas.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala el RAMINP, y las condiciones señaladas en este Plan, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes.

III.2.2 Condiciones Específicas.

Art. 64.-PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.-

Toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes piezas:

- Un salón o comedor- estar
- Un dormitorio doble.
- Cocina que podrá integrarse en el salón o comedor estar en el caso de apartamentos.
- Baño.
- Tendedero (S./ art. 65 siguiente)

Dormitorios.- La superficie mínima de los dormitorios sencillos será de 6,00 m² útiles; la de los dormitorios dobles será de 10,00 m² útiles.

Sobre la superficie libre de la planta de los dormitorios sencillos será posible inscribir un cuadrado de 2,0 x 2,0 metros.

Sobre la superficie libre de la planta de al menos un dormitorio doble de la vivienda será posible inscribir un cuadrado de 2,5 x 2,5 metros.

Salón o Comedor-Estar.-Su superficie útil mínima será de 15,00 m² útiles. Sobre la superficie libre de su planta será posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 2,70 m pegado al hueco de la fachada.

Cocina.-Su superficie útil mínima será de 5,00 m². Tendrá al menos un frente de un ancho mínimo de 1,50 m, continuo o discontinuo en el que puedan amueblarse al menos un frigorífico de 60 cm, una lavadora de 60 cm, un fregadero de un seno de 80 cm y una cocina con horno y campana de extracción superior de 60 cm.

Baño.-Compuesto por: plato de ducha de al menos 0,70 x 0,90 metros o bañera de al menos 1,40 metros de longitud, inodoro, bidé y lavabo.

Aseo.-Formado por inodoro y lavabo.

Tanto el baño como el aseo y la cocina contarán con paredes revestidas con material impermeable.

Art. 65.- TENDEDEROS.-Toda vivienda dispondrá de un espacio abierto al exterior para tender accesible desde dentro de la propia vivienda. Dicho espacio podrá ser un patio accesible desde un hueco de la vivienda siempre que no tenga vistas desde la calle o cualquier espacio libre público.

Se accederá a los tendederos desde la cocina, despensa o cuarto de lavado.

Los tendederos se protegerán, tanto en fachadas exteriores como interiores, con elementos de celosía u otras soluciones que impidan la visualización directa del interior.

En el ámbito del Casco Antiguo se prohíbe la ubicación de tendederos en las fachadas a calle o espacio libre público. En este caso se permite disponer de un espacio dentro de la vivienda con frente mínimo de 0,60 metros y un fondo total 0,60 metros para disponer una secadora eléctrica con su correspondiente instalación de desagüe dentro de la cocina o del cuarto específico para lavado.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 66.- APARTAMENTO.-Su programa y dimensiones se corresponderán con la definición de vivienda mínima del art. 64 de las presentes Normas Urbanísticas.

La superficie útil mínima de la vivienda mínima o apartamento será en todo caso de 40m² y todas las estancias cumplirán con todas las indicaciones del art. 64. de las presentes NN.UU en cuanto a dimensiones inscritas mínimas.

Toda vivienda contará con preinstalación de refrigeración y sitio en cubierta o tendedero para una posible ubicación de la unidad exterior de climatización

Dentro del uso residencial plurifamiliar y, a efectos de cómputo del número de viviendas, se considerará una relación de equivalencia entre viviendas y apartamentos de 1,0 viviendas = 1,0 apartamentos.

Art. 67.- PORTALES.- Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 2,00 metros, a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Art. 68.- ESCALERAS.-Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido para la evacuación de los edificios en la normativa vigente contra incendios (CTE-SI seguridad en caso de incendio. Aplicación a edificios de uso residencial vivienda- DAV)

En los edificios las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m². en cada planta.

En los edificios de viviendas de hasta dos plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 1,00 m².

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,90 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural siempre que cumplan las siguientes condiciones:

-No podrán tener comunicación directa con otros usos, debiendo existir un vestíbulo de independencia de dimensiones y con ventilación según CTE-SU y CTE-SI respectivamente.

-La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. max. y 28,00cm mín. libres en proyección horizontal respectivamente.

De acuerdo con la Normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, se cumplirá con los parámetros de anchura, longitud máxima de tramos, altura máxima de tabica, anchura mínima de huella, etc..., si éstos resultan más restrictivos que las condiciones generales descritas.

Art. 69.- ASCENSORES.-Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio residencial, salvo vivienda unifamiliar, en el que concurran cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que cuente con dos o más plantas incluida la baja.

Las botoneras del ascensor, tanto en rellano como en cabina, se colocarán a una altura de 1,40 metros respecto del suelo.

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 18 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

Las puertas tendrán un ancho mínimo de 80 centímetros. La dimensión mínima ACCESIBLE será de 1,40 metros de fondo por 1,10 metros de ancho, según DB-SUA.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,50 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 70.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-Todas las piezas habitables contarán con al menos un hueco para ventilación e iluminación naturales. La superficie mínima de hueco para iluminación y ventilación naturales será de 1/10 de la superficie útil en cada una de las piezas habitables. Será practicable para ventilación al menos el 50% de la parte acristalada del hueco.

Los baños y aseos podrán ser interiores.

Las viviendas contarán con un sistema de ventilación híbrido o mecánico que reúna las condiciones prestacionales mínimas del DB HS 3.

Art. 71.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.-Queda prohibido la emisión a fachada, de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua sanitaria y/o cocina, siendo obligatoria la evacuación en conductos independientes y con salida directa a cubierta.

Art. 72.- INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO. Todo edificio de carácter residencial colectivo o conjunto de viviendas en hilera deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio, situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

- De centralización de contadores de agua.
- De centralización de contadores de energía eléctrica.
- De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro).
- Recintos de telecomunicaciones, salvo en el caso de promociones de viviendas unifamiliares no sujetas a régimen de propiedad horizontal.
- Cuarto de basuras.
- Cuando cuente con una instalación comunitaria de calefacción, ACS, o distribución de ACS producida por energía solar, dispondrá agrupados al menos en cada planta de armarios para la ubicación de contadores de consumo de energía y/o de agua individualizados para cada vivienda.
- De aquellos que pudiera precisar para el funcionamiento de las instalaciones del edificio, tales como grupos de presión, salas de máquina de ascensores, etc

Art. 73.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.- Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica y estatal en la materia. En cualquier caso:

- Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.
- En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario accesible que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán accesibles para personas con movilidad reducida.
- Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente deberán tener accesibles tanto los elementos comunes como el interior de las viviendas expresamente reservadas.

III.3.- USO TERCIARIO (T)

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 74.- Comprende los espacios y locales destinados a actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial. Se excluye la venta mayorista, la venta por correo o por catálogo y la venta a distancia por cualquier método, y la venta automática en máquinas expendedoras.

Se establecen los siguientes grupos y categorías de usos pormenorizados:

III.3.1 Comercial (TC)

Art. 75.- Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Las grandes superficies comerciales se regirán por su legislación específica.

A los efectos de este uso global, se define Superficie de Venta como la superficie total de los lugares de un establecimiento o local en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios internos al local destinados al tránsito de personas, necesarios para el acceso a la presentación de mercancías. Se excluyen las calles peatonales no pertenecientes a ningún local en especial. Todas las superficies asignadas a cada nivel y categoría en este Capítulo se refieren a superficie de venta, salvo que se diga otra cosa.

A). COMERCIO MINORISTA

1. Comercio de barrio: Establecimiento comercial minorista con superficie de venta hasta 499 m². . Con esta dimensión máxima por establecimiento, admite su agrupación con otros del mismo nivel, en espacios exclusivos de hasta 1.000 m² en conjunto.
2. Comercio de ciudad: Establecimiento de comercio minorista con superficie de venta de 500 a 2.000 m²; y también agrupación de varios locales comerciales en espacios exclusivos de hasta 2.500 m² en conjunto. Bajo esta denominación se engloban los Mercados y las Galerías Comerciales, ambos identificados por una proporción mayoritaria de comercio alimentario, y propiedad pública en el primer caso.
3. Centro comercial: Agrupación en una misma parcela de varios locales comerciales distribuidos mediante una circulación interior común y servicios comunes, con superficie conjunta de venta entre 2.500 y 15.000m².
4. Comercio escaparate: Comercio minorista con dimensión de escaparate superior a 10 metros lineales, y gran superficie de exposición de mercancía de gran dimensión como vehículos, maquinaria, mobiliario, línea blanca de electrodomésticos, material de construcción, bricolaje, etc., y excluyendo productos de alimentación; y en todo caso con superficie de venta menor de 1.000 m² por establecimiento, y necesariamente situado en polígonos de uso industrial o terciario, en Centro Comercial, o en 1ª línea de borde de carreteras y vías de Sistema General, según clasificación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

B). LOCALES DE SERVICIOS

5. Servicios personales: Locales con prestación de servicios personales tales como peluquería, belleza, gimnasios, etc.

NORMAS URBANÍSTICAS.

6. Bares, cafeterías y restaurantes: Locales con suministro de bebida y alimentación para consumo en el mismo local, y sin espectáculo o audición musical como oferta principal.

- Condiciones de los locales

Art. 76.- Son condiciones de situación en el edificio:

- a) Los locales de servicios personales en edificios de vivienda únicamente podrán situarse en planta baja o primera, y siempre con acceso independiente desde el portal, salvo que se trate de vivienda unifamiliar que esté destinada en su totalidad o este uso, o bien que si está destinada parcialmente, que el acceso a la zona destinada a uso público no se haga a través de la parte privada.
- b) Los bares, cafeterías y restaurantes en edificios de vivienda únicamente podrán situarse en planta baja o primera, y siempre con acceso independiente desde la calle.
- c) Todos los casos anteriores podrán instalarse en semisótano y sótano siempre que la actividad esté vinculada a la misma actividad situada en planta baja.

Son condiciones de carácter general:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores, independientes.
- c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo de independencia dotado de puertas resistentes al fuego 45 minutos.
- d) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 2,75 metros. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metro. Los peldaños de toda escalera de uso público tendrá huellas de ancho mínimo de 30 centímetros y contrahuellas de altura máxima de 17 centímetros.

Son condiciones de carácter específico para los centros comerciales:

- a) Los espacios de comunicación en las galerías comerciales deberán tener un ancho mínimo de 3,00 metros en pasillos, y nunca inferior al 7,5% de la longitud de la misma; y 1,50 metros en escaleras.

- Condiciones ambientales

Art. 77.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos

Todo local comercial deberá asegurar que se cumplan los niveles establecidos en la Ordenanza Municipal existente.

Con iguales características se podrá exigir, en cada caso, las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, etc.

- Condiciones de seguridad

Art. 78.- Los materiales de la edificación serán incombustibles, asegurando al menos para la estructura portante una resistencia a un fuego tipo de 180 minutos.

Los locales comerciales dispondrán de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos e instalaciones exigidos por la legislación aplicable.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Dotaciones de los locales comerciales

Art. 79.-A falta de una normativa estatal o autonómica más restrictiva, al menos contarán con los siguientes servicios higiénicos:

- Todo local comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, aumentando el número de éstos en un retrete y un lavabo más por cada 250m² o fracción de superficie hasta comercios o agrupaciones de superficie inferior a 2.500 m². Asimismo, deberá contar, al menos, con un servicio higiénico accesible de acuerdo con lo establecido en la Ley de Accesibilidad.
- Para establecimientos de superficie superior, la dotación se justificará de acuerdo a la ocupación máxima permitida u otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de uso. En ningún caso será inferior a 1 inodoro más 1 lavabo por cada 100 ocupantes.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales y deberán por tanto situarse en un vestíbulo o zona convenientemente aislada.

Deberá cumplirse lo siguiente:

- Para establecimientos de hasta 60 m², los aseos no precisan anteaseo.
- Para establecimientos de entre 60 y 150 m², se precisa anteaseo.
- Para establecimientos de superficie superior a 150 m², los aseos se diferenciarán por sexos, repartiendo la dotación prevista.

Las cabinas de inodoro estarán separadas por un anteaseo en el que se ubicarán los lavabos. El 50% de los inodoros asignados al aseo masculino podrán sustituirse por urinarios que pueden estar dispuestos dentro del anteaseo.

Los locales comerciales de menos de 50 m² agrupados en galerías comerciales con circulación común no estarán obligados a contar con dotaciones higiénicas en cada uno, pudiendo disponerse éstas en núcleos comunes situados con acceso directo a un espacio de circulación e independientes para señoras y caballeros; para el cálculo de estas dotaciones se tomará como superficie la suma de todos los locales de la galería.

En este supuesto, y a efectos del cumplimiento de la Ley de Accesibilidad, se computará de forma acumulada la superficie de los locales, independientemente del número de plantas en que estén ubicados.

En establecimientos de uso hostelero, en los que se consuman bebidas y comidas (bares, restaurantes, etc...) la dotación de servicios higiénicos deberá, además, cumplir lo siguiente:

- Deberá estar siempre diferenciado por sexos y contará siempre con anteaseos separados.
- La dotación de retretes será de, al menos, uno por cada 30 personas o fracción de acuerdo con el aforo del local, debiendo destinarse la mitad de ellos a cada sexo y, en caso de ser impares la mayor dotación será para el sexo femenino, siendo posible que el 75% de la dotación masculina sean sustituidos por urinarios.

III.3.2 Hotelero (TH)

Art. 80.-Es aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Los centros hoteleros con más de 50 plazas son considerados como establecimientos de uso público y deberán cumplir el CACLM.

- Dimensiones y condiciones de instalación.

Art. 81.-En todo lo que sean dormitorios deberán contemplarse las condiciones de dimensión y de instalación del uso de vivienda, y en cualquier caso atenderán a la reglamentación específica que les sea de aplicación.

- Dotaciones

Art. 82.- Servicios Higiénicos: serán de carácter vinculante las disposiciones a este respecto de la normativa sectorial vigente. Las zonas comunes deben contar con, al menos un servicio higiénico accesibles.

Para los servicios residenciales de uso público será de aplicación el artículo 24 del CACLM, por lo que se dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Mas de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

- Norma complementaria

Art. 83.-Dado el carácter residencial de este uso serán de aplicación para la regulación de las condiciones sobre el programa, distribución, ambientales, de seguridad, técnicas y de dotaciones las establecidas en el Uso de Vivienda y que fueren de aplicación por la similitud del uso. Asimismo serán vinculantes las Normas y Reglamentos Oficiales vigentes para el uso hotelero, pudiendo el Ayuntamiento establecer Normativa complementaria al respecto.

III.3.3 Oficinas (TO)

Art. 84.-El uso de oficinas lo conforman los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información a empresas o a particulares.

Se excluyen de este uso los espacios destinados a la administración del uso mayoritario en la parcela o edificio (comercial, industrial, etc.). Asimismo, si el espacio de oficinas está integrado en la vivienda en proporción no superior al 30% de la superficie de ésta, se considerará parte del uso de vivienda.

Se excluyen las oficinas de la Administración Pública, que son consideradas parte de las "Dotaciones de uso Administrativo-Institucional".

Se establecen 3 grupos de usos pomenorizados dentro del uso de oficinas:

1. Despachos profesionales: espacios destinados al ejercicio de una actividad profesional, en general vinculada a una titulación profesional (bufetes, notarías, estudios, consultorías, etc.), y con acceso a clientes, pero no al público en general.
2. Locales de oficinas: aquellos espacios destinados a usos terciarios de oficinas y que se sitúan en la planta baja o primera (salvo que la Ordenanza de aplicación determine otra situación) de inmuebles con otro uso predominante.

NORMAS URBANÍSTICAS.

3. Edificios de oficinas: aquellos espacios destinados a usos terciarios que se extienden a la totalidad de un edificio o a parte mayoritaria del mismo siempre que en ningún caso haya usos de vivienda.

- Condiciones de instalación

Art. 85.- Los despachos profesionales que utilicen menos de una tercera parte de la superficie de vivienda podrán instalarse libremente, sin necesidad de licencia de actividad.

Los despachos profesionales de menos de 250 m² podrán instalarse en cualquier situación en edificios de vivienda.

Todo espacio de uso terciario de oficinas con acceso de público o con superficie mayor de 250 m² deberá localizarse en planta baja o primera o semisótano, y siempre con acceso independiente. En los edificios en que junto a oficinas existan viviendas deberán disponerse accesos, escaleras y en su caso ascensores independientes para cada clase de uso global.

- Dotaciones de los espacios de uso de oficinas

Art. 86.- A falta de una normativa estatal o autonómica más restrictiva, al menos contarán con los siguientes servicios higiénicos:

- Los locales con superficies inferiores a 100 m² tendrán dos cabinas de inodoro, una para cada sexo, con un anteaño con un lavabo que puede ser común para ambas cabinas.
- Cuando los locales sean superiores a 100 m² deberá aumentarse el número anterior en un retrete y un lavabo más por cada 200 m² o fracción de superficie hasta comercios o agrupaciones de 2.500 m². En este caso, dispondrán de un anteaño diferenciado para cada sexo, repartiendo la dotación de retretes y lavabos prevista entre ambos sexos. Las cabinas de inodoro abrirán al anteaño en el que se ubicarán los lavabos. El 50% de los inodoros asignados al aseo masculino podrán sustituirse por urinarios que pueden estar dispuestos dentro del anteaño.
- Asimismo, deberá contar, al menos, con un servicio higiénico accesible de acuerdo con lo establecido en la Ley de Accesibilidad.
- Para establecimientos de superficie superior a 2.500 m², la dotación se justificará de acuerdo a la ocupación máxima prevista u otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de uso. En ningún caso será inferior a 1 inodoro mas 1 lavabo por cada 25 ocupantes. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales y deberán por tanto situarse en un vestíbulo o zona convenientemente aislada.

- Condiciones ambientales

Art. 87.- Todo espacio de trabajo de local de oficinas tendrá iluminación y ventilación suficiente para el desarrollo de la actividad. La ventilación podrá ser natural directa, conducida o forzada. La iluminación podrá ser natural o artificial.

Basta para justificar las condiciones de iluminación y ventilación naturales de los espacios de trabajo con que los huecos de luz y ventilación tengan una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del espacio a iluminar y ventilar. Los espacios que no se destinen a actividades de trabajo podrán iluminarse y ventilarse artificialmente en cualquier caso.

Si no se alcanzan las condiciones descritas para ventilación e iluminación natural, en las zonas de trabajo que estén ocupadas por personas habrá de disponerse un sistema de ventilación que garantice un caudal de aire de al menos 10 litros/segundo por cada persona o si resulta mas desfavorable 1 litro/segundo cada m² de oficina.

La iluminación será suficiente para la actividad en cada caso. En función de las zonas, los parámetros de iluminación no serán inferiores a lo siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Zonas de trabajadores de oficinas en colmena:

Nivel general mínimo - máximo	500 - 1000 lux
Temperatura de color	3000 – 4000 K
Rendimiento de color	Ra > 80
Uniformidad	alta

- Despachos:

Nivel general mínimo - máximo	500 - 750 lux
Temperatura de color	3000 – 4000 K
Rendimiento de color	Ra > 80
Uniformidad	moderada

- Salas de reuniones:

Nivel general mínimo - máximo	300 - 1000 lux
Temperatura de color	2700 – 4000 K
Rendimiento de color	Ra > 80
Uniformidad	moderada

- Recepción, vestíbulos, espacios de atención al público:

Nivel general mínimo - máximo	200 - 500 lux
Temperatura de color	2700 – 5300 K
Rendimiento de color	Ra > 80
Uniformidad	moderada

En todos los casos deberá prestarse atención al control de deslumbramiento utilizando las luminarias y apantallamientos adecuados a cada tarea.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, y en tanto no se adopten las medidas convenientes, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Todo local de oficinas deberá asegurar que no produce ruidos o molestia al exterior, debiendo cumplir las condiciones establecidas para el uso comercial.

- Condiciones de seguridad

Art. 88.- Los materiales de la edificación cumplirán las condiciones prestacionales mínimas previstas en el CTE DB SI y en el resto de normativa estatal y autonómica de protección contra incendios.

Salvo condiciones más restrictivas en la normativa vigente, la resistencia de la estructura portante no será inferior a 120 minutos.

Los locales de oficinas dispondrán de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos e instalaciones exigidos por la legislación aplicable.

- Otras condiciones

Art. 89.- La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 metros. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,10 metros y, en los cambios de dirección, la anchura será tal que permitirá inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro.

Art. 90.- Cuando por la naturaleza de la actividad que se desarrolle en el local de oficinas haya de acceder público al mismo, deberá existir una sala de espera o vestíbulo con superficie suficiente para albergar el número de personas que se prevea pueda llegar a haber en un momento cualquiera. La dimensión de esta sala será como mínimo (en m²) de 2 n (donde n es el número de personas previsible en el momento de la afluencia) y nunca inferior a 10 m². Esta sala deberá estar amueblada con asientos y disponer de servicios higiénicos próximos y fácilmente accesibles, que pueden formar parte de la dotación y uso de la propia oficina.

III.3.4 Recreativo (TR)

Art. 91.- Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Sólo podrán situarse en planta baja si están situados en edificios de vivienda, y siempre con acceso independiente desde la calle; y también en planta primera si están situados en edificios de otro uso, o en edificios para uso comercial exclusivamente.

III.3.5 Condiciones generales de accesibilidad del Uso Terciario

Art. 92.- Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

La construcción de edificios, establecimientos e instalaciones destinados al uso público, se realizará de forma que dispongan de un acceso accesible y, las áreas de trabajo se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible.

Las áreas de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles, en las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3. y 2.3.6. del Anexo 2 del CACLM, a los que puedan accederse.

Además los espacios comunitarios han de ser accesibles para todas las personas con limitaciones.

III.4.- USO INDUSTRIAL (I)

Art. 93.-Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se establecen 2 grupos de uso pormenorizado dentro del uso de industria:

III.4.1 Industrial Productivo

Art. 94.-Es el uso 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.

1. **Industria de transformación y elaboración:** aquellos espacios destinados a la transformación de materias primas o semi-elaboradas, en bienes de consumo.
2. **Artesanía:** aquellos espacios destinados a actividades de artes y oficios, con preponderancia de la elaboración manual, con superficie dedicada a esa actividad menor de 300 m², y que no entrañan molestias al vecindario residencial.
3. **Talleres:** aquellos locales de reparaciones o elaboración con superficie dedicada a esa actividad menor de 300 m² (se admite otro tanto de almacén de la actividad); deberán cumplir la normativa vigente sobre molestias a actividades colindantes. En particular, los talleres de reparación de vehículos se consideran como Uso Ligado al Transporte (grupo de Talleres de reparación y servicio de vehículos), no perteneciendo por tanto al presente uso de Industria.
4. **Reparación del automóvil:** Talleres de reparación y servicio de vehículos: Locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluyendo los servicios de lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina, etc. que fueren necesarias para el desarrollo de la actividad.

III.4.2 Industrial de Almacenaje

Art. 95.- Aquellos espacios destinados a depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

III.4.3 Condiciones de los usos industriales

- Condiciones de la instalación

Art. 96.- Los usos del grupo Industrial Productivo sólo podrán instalarse en parcelas en que todas o algunas de sus categorías esté previsto en la ordenanza de aplicación. Los locales de cualquier otro grupo deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano, salvo que se desarrollen en edificio exclusivo para esa actividad.

- Dimensiones

Art. 97.-La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de las áreas de actividad industrial.

Los usos de artesanía y de talleres tendrán una superficie techada máxima de 300 m², entendiéndose incluidos en el grupo pormenorizado de industria de transformación y elaboración si superan este límite.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Los almacenes de comercio mayorista podrán tener excepcionalmente para la venta al público de los objetos propios de su actividad, un mostrador o espacio de atención y venta al público (incluidas las cajas de cobro) con dimensión máxima de 5 metros lineales.

- Dotaciones de los locales industriales

Art. 98.- Servicios higiénicos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un retrete (urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

- Condiciones ambientales

Art. 99.- Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos.

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes a un fuego según el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos Industriales o normativa vigente en su momento y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en las Normas.

Las condiciones de protección contra incendios vendrán fijadas por la normativa estatal y autonómica vigente al respecto.

Los edificios o locales que se construyan sin tener definida una actividad concreta y se acojan a condiciones mínimas, deberán posteriormente y previo a la obtención licencia de actividad adoptar las medidas correctoras suficientes para la actividad que se vaya a implantar, como pueden ser chimeneas, salidas de incendios, etc...

- Energía

Art. 100.- Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

- Basuras y residuos

Art. 101.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. En particular, los aceites de desecho de industrias y talleres deberán ser reciclados o retirados por empresa autorizada según la legislación vigente; no se admitirá su vertido a la red municipal de saneamiento.

- Normativa complementaria

Art. 102.- Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el RAMINP, que será de aplicación simultánea con las presentes Normas Urbanísticas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.

- Condiciones de compatibilidad entre el uso industrial y el de vivienda

Art. 103.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que la instalación o funcionamiento de un uso industrial permitido en un ámbito de ordenación con uso mayoritario residencial sea autorizada, las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que no se fabriquen y/o almacenen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación, en cantidades superiores a las normales en el uso doméstico residencial.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se trasmitan al exterior
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido cumpla los máximos autorizados por la Norma de Edificación correspondiente, lo que deberá justificarse expresamente en cada proyecto.
- f) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible, etc.) se instalen sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

- Industrias nido

Art. 104.- Se entiende por industria nido aquellas industrias cuyo tamaño está comprendido entre 150 y 500 m² y agrupadas en parcelas de mayor tamaño, con elementos comunes de servicio: viario, aparcamientos, muelles de descarga, etc... La construcción de industrias nido requerirá la presentación de una ordenación de parcela junto con el proyecto de edificación.

III.4.4 Condiciones de Accesibilidad

Art. 105.- Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

La construcción de edificios, establecimientos e instalaciones destinados al uso público, se realizará de forma que dispongan de un acceso accesible y, las áreas de trabajo se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible.

Las áreas de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles, en las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3. y 2.3.6. del Anexo 2 del CACLM, a los que puedan accederse.

Además los espacios comunitarios han de ser accesibles para todas las personas con limitaciones.

En cualquier caso se cumplirá con la legislación vigente autonómica y estatal en materia de accesibilidad.

III.5.- USO DOTACIONAL (D)

Art. 106.- 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

Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

La construcción de edificios, establecimientos e instalaciones destinados al uso público, se realizará de forma que dispongan de un acceso accesible y, las áreas de trabajo se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible

Las áreas de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que cuenten con seis o más trabajadores deberán tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles, en las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3. y 2.3.6. del Anexo 2 del CACLM, a los que puedan accederse.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Además los espacios comunitarios han de ser accesibles para todas las personas con limitaciones.

Se distinguen tres tipos de usos dotacionales pormenorizados, comunicaciones, zonas verdes y equipamientos.

En cualquier caso se cumplirá con la legislación vigente autonómica y estatal en materia de accesibilidad.

III.5.1 Comunicaciones (DC)

Art. 107.- Es aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Se distinguen 4 grupos dentro del uso de comunicaciones

1. Viales: Son espacios destinados al tráfico rodado o peatonal.
2. Aparcamientos: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos en superficie. Pueden ser anejos al viario o playas de aparcamiento.
3. Garaje: es el espacio – techado o no - que en el interior de la parcela se destina para satisfacer las necesidades de aparcamiento de uso predominante en la misma. Sólo podrá ser un uso complementario, pudiendo incluirse en todos los casos el espacio destinado a garaje dentro del uso predominante, y habrá de cumplir las condiciones normativas que en este capítulo se establecen. El garaje no podrá destinarse, en consecuencia, a aparcamiento de vehículos ajenos al uso del cual es complementario, debiéndose siempre en la solicitud de licencia justificar su dimensión y capacidad máxima en función de las necesidades propias del uso. El Ayuntamiento estimará, en cualquier caso, la adecuación entre ambas, pudiendo eximir total o parcialmente y, en función de las características específicas de un solar, de la obligación de prever un número determinado de plazas de garaje.
4. Edificio de aparcamiento: Local techado destinado a la estancia de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.

III.5.1.1 Condiciones de los accesos a garajes

Art. 108.- Para la concesión de vado de acceso a garajes deberá garantizarse una buena resolución de los encuentros del vado con el resto de la acera.

A excepción de los garajes con capacidad hasta 4 plazas, todo espacio de uso ligado al transporte deberá disponer de un área de acceso con piso con una pendiente máxima del 5% y fondo mínimo de 4 metros dentro de la alineación propia, en donde no podrá desarrollarse ninguna actividad; y cuyo ancho variará en función del ancho de la vía desde la cual se accede teniendo una dimensión mínima de 3 metros para calles mayores de 12 metros, 4 metros para calles con sección entre 8 y 12 metros, y 5 metros para calles de sección inferior a 8 metros.

Estas dimensiones estarán supeditadas, no obstante, a las condiciones estéticas y compositivas del Casco Antiguo y de edificios catalogados, que prevalecerán.

Los aparcamientos con superficie mayor de 2.000 m² (sean techados o no) deberán tener salida y entrada de vehículos diferenciadas, con un ancho mínimo de 3 metros cada una.

Los aparcamientos con superficie mayor de 500 m² dispondrán de un acceso diferenciado para peatones que, en caso de coincidir con el de vehículos, deberá separarse de éste mediante acera a cota superior. En todos los casos se podrán utilizar como acceso los portales del inmueble para uso exclusivo de ocupantes del edificio. Cuando el aparcamiento de servicio a personas diferentes de los ocupantes propios del edificio deberá tener un acceso

NORMAS URBANÍSTICAS.

peatonal diferente de los portales, que puede coincidir con el de vehículos separado de este mediante acera a cota superior.

III.5.1.2 Condiciones de los locales de aparcamiento

Art. 109.- Se entiende por plaza mínima de aparcamiento:

- Un espacio de 1,50 x 2,50 metros cuando se destine a motocicletas y motos.
- Un espacio de 2,40 x 5,00 metros cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- Un espacio de 2,25 x 4,50 metros cuando se destine a vehículos automóviles pequeños o medianos.
- Un espacio de 2,70 x 6,50 metros cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- Un espacio de 3,00 x 9,00 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

Estas dimensiones podrán verse reducidas por pilares u elementos salientes análogos siempre que no reduzcan su dimensión más de un 10% de su ancho en un 15% de la longitud de la plaza.

Las plazas que limiten lateralmente con pared dispondrán de un ancho extra de 20 centímetros.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para que sean accesibles deberán cumplir lo establecido en el artículo 2.3.1 del Anexo 2 del CACLM, según el cual:

- Tener unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 x 5,00 metros.
- Tener un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permita la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro delante de la puerta del conductor.
- El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.
- Está señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas de movilidad reducida".

No se considerará plaza de aparcamiento, aquel espacio que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de condiciones suficientes de acceso.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y viales de reparto y acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. El ancho mínimo de los viales cuando sirvan para el acceso a plazas de aparcamiento

será de 4,50 metros. En aquellos tramos de vial en los que no exista acceso lateral a plazas podrá mantenerse un ancho mínimo de 3,00 metros en tramos rectos y de 3,50 metros en tramos curvos. El radio mínimo de giro será de 6 metros medido en el eje.

Las rampas rectas no tendrán pendientes mayores del 18%, que se reducirá al menos al 12% en los 2 metros iniciales y finales suavizando el acuerdo con pavimentos horizontales. En las rampas curvas, la pendiente máxima admitida es del 12%, medida por la línea media. Toda rampa tendrá un ancho mínimo de 3,00 metros y en las curvas el ancho mínimo será de 3,50 metros. El radio de curvatura de las rampas curvas medido en el eje será como mínimo de 6,00 metros.

En los garajes la altura libre mínima de piso a forjado será de 2,20 metros, y en talleres del automóvil la altura libre mínima se establece en 2,40 metros; pudiendo disminuirse hasta 2,20 metros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc...) sin que haya interferencias con los pasillos de circulación.

III.5.1.3 Situación de la dotación de aparcamientos privados

Art. 110.-

1. El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.
- e) En instalaciones similares a las anteriores, pero emplazadas en otra parcela que diste menos de 300 metros del edificio en cuestión.

2. Para los locales comerciales, industriales o dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio inferior a 300 metros del local considerado.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es adicional e independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

3. En los supuestos a) y b) del punto 1, y en el punto 2., no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las licencias de obra y de apertura, así como en las Escrituras de división horizontal y en las Escrituras de Compra-Venta.

5. En zonas cuyas características del soporte viario y condiciones de accesibilidad no hagan posible alcanzar en condiciones normales esta dotación, o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, el Ayuntamiento, previa justificación razonada, podrá reducir las exigencias de dotación. Esta posibilidad deberá tenerse especialmente en cuenta en el Casco Antiguo y en edificios catalogados, aunque su aplicación requerirá en todo caso la justificación razonada por la promoción.

III.5.1.4 Dotaciones

Art. 111.- Servicios Higiénicos: En los usos ligados al transporte en los cuales se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos de acuerdo a las condiciones del uso industrial. Todo aparcamiento con superficie mayor de 500 m² contará además con aseos diferenciados para hombres y mujeres, con un retrete y un lavabo cada uno por cada 2.000 m² o fracción, de los que al menos uno de ellos, será accesible a todas las personas con limitaciones.

No es preciso disponer aseos específicos en el aparcamiento cuando se trate de un aparcamiento como dotación de plazas de un edificio de viviendas que ya cuente con aseos comunes para el uso comunal tales como pueden ser los de uso de piscina propia, gimnasios, etc. o cualquier otro espacio comunal, siempre que no tengan limitado su acceso.

III.5.1.5 Relación con otros usos instalados en la misma parcela

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 112.- Los recintos de aparcamientos deberán estar separados del resto de la edificación o fincas colindantes por elementos separadores, paredes y techos, resistentes al fuego un mínimo de 120 minutos y sus condiciones acústicas mantendrán las prestaciones mínimas fijadas en el CTE DB HR o cualquier normativa aplicable de esta índole para evitar la transmisión de ruidos o vibraciones a recintos de cualquier otro uso.

La comunicación del espacio de garaje-aparcamiento solo podrá realizarse a través de un vestíbulo de independencia dotado de dos puertas cortafuegos de resistencia al menos la cuarta parte de la exigible al sector o recinto que separa. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

III.5.1.6 Condiciones ambientales

Art. 113.- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

Deberá alcanzar al menos las prestaciones reflejadas en el CTE DB HS para el uso de aparcamientos y garajes, y de cualquier otra normativa estatal, autonómica o municipal en vigor.

Cuando exista ventilación forzada dispondrá de un sistema de detección de CO capaz para poner en marcha automáticamente un sistema de extracción mecánica en las condiciones que marca la ley, la chimenea de evacuación de este aire será para ventilación exclusiva del garaje y sobrepasará en un metro todo edificio en un radio de 15 m. Si desemboca en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Todo garaje dispondrá al menos de una ventilación natural por huecos o conductos con una sección de un metro cuadrado de sección de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del útil del aparcamiento. En dicho computo puede tenerse en cuenta la superficie del tercio superior de la puerta de acceso rodado cuando esta

disponga de aberturas para este fin.

III.5.1.7 Condiciones de seguridad

Art. 114.- Las condiciones mínimas tanto de resistencia a fuego de estructura, como de condiciones mínimas e instalaciones de protección contra el fuego alcanzarán al menos las prestaciones exigibles en el CTE DB SI y en la normativa de protección contra incendios que le resulte de aplicación.

En los garajes superiores a 500 m² se instalará una red interior de BIES para incendios, conectada a la red. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión.

Se instalará en cada 500 m² de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Igualmente se instalarán por cada 500 m² o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas. Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Se prohíbe el almacenamiento de combustibles y carburantes líquidos fuera de los depósitos de los coches.

III.5.1.8 Otras condiciones

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 115.- Los desagües dispondrán previa a su acometida a la red de saneamiento general de una arqueta separadora de grasas.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores de combustible en el interior de los garajes aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en la zona industrial.

III.5.1.9 Condiciones de accesibilidad de los garajes

Art. 116.- En garajes ya sean abiertos o cerrados, se cumplirán los requisitos referentes a itinerarios mixtos, (peatonal y vehículos), en las zonas de circulación de vehículos y elementos de urbanización accesibles, (vados accesibles y pasos de peatones accesibles) reflejados en los apartados 1.2.1 y 1.2.2 del Anexo 1 del CACLM. Las zonas deberán tener un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

El mobiliario urbano será accesible a través de itinerarios accesibles, su dimensión y ubicación cumplirá los requisitos establecidos en el apartado 1.3.1 del Anexo 1 del CACLM.

Se dotaran todas aquellas plazas reservadas en la vía pública solicitadas por personas con discapacidad junto a su vivienda o residencia habitual. Estas plazas dispondrán de bandas que permitan la transferencia automóvil-silla de ruedas en condiciones de comodidad y seguridad. La dimensión mínima de estas plazas será de 5,00 x 2,20 metros en línea y de 5,00 x 3,60 metros en batería y cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1.2.6. del Anexo 1 del CACLM.

III.5.2 Zonas Verdes (DV)

Art. 117.- Es aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RP.

Se establecen los siguientes grupos de uso pormenorizado dentro del uso global de espacios libres:

1. Zonas verdes públicas. Corresponde al suelo definido en el artículo 24 del RP.

Se divide en tres categorías:

- a) Áreas de Juegos: Área urbana de dominio y uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y/o recreo infantil. Su superficie mínima es de 200 m² que permita inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- b) Jardines: Área urbana de dominio y uso público de superficie mínima de 1.000 m² que permita inscribir un círculo de 20 metros de diámetro y destinada al uso de esparcimiento y recreo de la población. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- c) Parques: Espacios urbanos de dominio y uso público con una superficie mínima de 15.000 m² que permita inscribir un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

2. Espacios de Jardín Privado. Corresponde a espacios no edificables, de propiedad privada. Puede ser jardín de parcela individual, o espacio mancomunado interior o no a una manzana y de propiedad privada destinado al uso comunitario de las parcelas que lo rodean.

Los diseños de las zonas verdes deberán utilizar especies autóctonas de bajo consumo hídrico. No se realizarán plantaciones extensivas no naturales que dependan de grandes aportes de agua (praderas de césped, etc.). Se evitará la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes reutilizando las aguas residuales urbanas, una vez depuradas, para su riego. En ningún caso se emplearán especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras o en el Listado de Especies Exóticas con Potencial Invasor establecidos por el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre. El alumbrado público deberá contemplar la integración de reguladores de flujo que permitan reducir la intensidad lumínica en diferentes periodos nocturnos. La obtención de

NORMAS URBANÍSTICAS.

áridos para las obras deberá proceder de canteras debidamente autorizadas, en activo y con proyector de restauración aprobados.

En la zona de la Urbanización de las Dehesas, se propone realizar un desvío del arroyo que atraviesa varias fincas privadas, para que la zona de afección de 10 metros quede fuera de estas propiedades.

III.5.3 Equipamientos (DE)

Art. 118.- 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:

- Infraestructuras-servicios urbanos.

Art. 119.- Es aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios:

Se distinguen los siguientes tipos:

- Infraestructuras básicas y de servicios:

- Instalaciones de energía y telecomunicaciones

- Tratamiento de residuos

- Estaciones de servicio de suministro de carburantes: Toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes. Si existen en la misma parcela talleres de reparación, lavado o servicio mecánico de vehículos, éstos deberán regularse por las condiciones establecidas para el grupo Industria (Talleres de reparación y servicio de vehículos). Las gasolineras se considerarán uso incompatible con cualquier otro en la misma parcela, a excepción de los talleres del automóvil y el comercio de servicio al automovilista, o el industrial cuando así lo requiera una actividad industrial en un polígono con ese uso.

- Cementerios

- Educativo

Art. 120.- Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privadas.

En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá

aprovechamiento urbanístico

- Cultural-Deportivo

Art. 121.- Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Administrativo-Institucional

Art. 122.- Es aquél uso 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.

- Sanitario-Asistencial

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 123.- Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada

En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

En el caso de Residencias, cuando su actividad sea de tipo asistencial (de tercera edad, geriátricos, para personas discapacitadas, etc.), el uso será considerado complementario al 100% con los Usos de Dotación Pública genérica y sanitario asistencial.

En particular, en áreas de uso preponderante unifamiliar, la instalación de Residencias requerirá una Memoria justificativa de que este uso no afecta negativamente a los usos de vivienda unifamiliar colindante, y de las medidas correctoras a aplicar que fuesen necesarias para ello.

- Condiciones de accesibilidad de los equipamientos

Art. 124.-Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores

La construcción de edificios, establecimientos e instalaciones destinados al uso público, se realizará de forma que dispongan de un acceso accesible y las áreas de trabajo se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible.

Las áreas de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles, en las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3. y 2.3.6. del Anexo 2 del CACLM, a los que puedan accederse.

Los itinerarios peatonales de las áreas comunitarias abiertas al público deberán ser accesibles de acuerdo a lo establecido en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del CACLM.

III.5.4 Condiciones generales para todos los usos de dotaciones públicas

Art. 125.- Las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano como DO, Dotacional de Uso Público, se destinan a un uso genérico de dotación, y por tanto podrán albergar cualquier uso de los grupos en que se divide el Uso Global, cumpliendo en cada caso las condiciones específicas del grupo de uso a que se destine.

III.6.- USOS RÚSTICOS

Art. 126.- Los Usos Rústicos son aquellos propios del Suelo Rústico, con independencia de que puedan permitirse en áreas de otras clases de Suelo y de que en este Suelo se permitan, a su vez, otros usos.

III.6.1 Usos adscritos al sector primario

Art. 127.-

- 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.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

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

III.6.2 Uso residencial familiar

Art. 128.- Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán 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.

III.6.3 Usos dotacionales de titularidad pública

Art. 129.- 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 el sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

III.6.4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

Art. 130.- 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.

Art. 131.-b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la 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.

Art. 132.-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 carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

III.6.5 Actividades asociadas a los usos anteriores

Art. 133.- a) División de fincas o la segregación de terrenos.

- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO (PDSU) VALDENUÑO FERNÁNDEZ (Guadalajara).

NORMAS URBANÍSTICAS.

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.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 134.- En este título se establece la regulación general de las tipologías, parámetros edificatorios, dimensiones de las diferentes edificaciones, etc... Se indican las condiciones que deben cumplir las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las normas particulares de los sectores o en las ordenanzas de aplicación

del suelo urbano, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última normativa para aquellas zonas o sectores a que se refiera. Todas las edificaciones cumplirán, en todo caso, con lo dispuesto en el R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE)

IV.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

IV.1.1 Plantas de sótano y semisótano.

Art. 135.- Altura libre mínima de plantas será de 2,20 metros en planta sótanos y de 2,50 metros en semisótano.

- a) Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos se consideran usos auxiliares de la edificación

Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

IV.1.2 Plantas Bajas.

Art. 136.-En plantas baja destinados a uso residencial de viviendas u oficina:

- La altura libre mínima para uso de será de 2,50 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 2,80 metros, con acceso directo desde la vía pública.

Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura mínima de 2,20 metros.

IV.1.3 Entreplantas.

Art. 137.- No se autorizarán las entreplantas.

IV.1.4 Plantas de pisos.

Art. 138.-En edificios destinados a uso residencial:

- La altura libre mínima será de 2,50 metros.

- Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura libre mínima de 2,20 metros. En las demás zonas, se rebajar puntualmente la altura hasta 2,25 metros y en un máximo del 30% de la pieza, siempre y

NORMAS URBANÍSTICAS.

cuando esté condicionada por motivos estructurales o bien para permitir la ubicación de instalaciones, como conductos de aire acondicionado, etc...

IV.1.5 Plantas de cubierta.

Art. 139.-Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Se permiten las cubiertas inclinadas, las mismas tendrán una pendiente máxima de 40° sexagesimales, salvo que las ordenanzas particulares de la zona sean más restrictivas, en cuyo caso se estará a lo establecido en las mismas.

Las cubiertas planas se permiten parcialmente y en proporción según se indica en las ordenanzas particulares de la zona.

El aprovechamiento bajo cubierta en edificios de viviendas cuando las condiciones de cada Ordenanza de aplicación lo permitan, y aunque dichos espacios se entreguen diáfanos, la envolvente de las cubiertas del mismo deberá cumplir las condiciones térmicas, de protección contra el fuego y acústicas exigibles para el uso de vivienda conforme a la normativa vigente de aplicación.

La altura de cumbrera estará como máximo a 3,00 metros sobre el nivel del último forjado, excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el Proyecto de Edificación. En el caso de que las ordenanzas particulares de la zona sean más restrictivas, se estará a lo establecido en las mismas.

Las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta serán factibles cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,50 metros y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores. Siempre y cuando las condiciones de las Ordenanzas de la zona lo permitan.

IV.1.6 Salientes en edificación cerrada.

IV.1.6.1 Cuerpos salientes

Art. 140.- Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Los cuerpos salientes podrán ser abiertos como balcones, o cerrados como cuerpos volados de edificación. Genéricamente se prohíben los cuerpos volados cerrados que vuelen sobre espacio público.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

En calles de ancho superior o igual a 6 metros se permiten cuerpos salientes volados de acuerdo al siguiente cuadro:

Calles de ancho inferior a 6 metros.	No se permiten vuelos
Calles de ancho mayor a 6 metros	Vuelo máximo 40 cm

En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 metros del plano vertical definido por el encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

NORMAS URBANÍSTICAS.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de el ancho del hueco más 0,20m por lado, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiéndose dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

IV.1.6.2 Elementos salientes

Art. 141.- Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijos o móviles, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den a frente de calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán respetar el retranqueo de 0,40 metros del punto anterior.
- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,40 metros en cualquier ancho de calle. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

En ningún los elementos salientes caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible.

IV.1.7 Entrantes en edificación cerrada

Art. 142.- Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Quedan prohibidos los entrantes o patios abiertos a fachada. Debiendo cerrarse con edificación (tapia) a calle de iguales características que la edificación principal.

IV.1.8 Remates

Art. 143.-Sobre la cubierta del edificio se permiten exclusivamente las chimeneas y los elementos correspondientes a cajas de escaleras, instalaciones y espacios técnicos que lo precisen por su propia normativa o sus requisitos funcionales de modo justificado. Quedará a criterio municipal la aprobación de aquellos que pudieran resolverse razonablemente con otras soluciones tales que no precisen manifestarse fuera de la envolvente de las cubiertas.

IV.1.9 Patios

IV.1.9.1 Dimensiones de los patios

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 144.- Vienen condicionadas por su altura H (siendo H la altura en metros del edificio más alto con fachada al patio) y huecos a ellos abiertos. En los patios cerrados a los que den espacios destinados a la estancia de personas (salvo salones en caso de ser viviendas) debe poderse inscribir un círculo de diámetro de $0,30 H$, con un mínimo de 3 metros de lado y 9 m² de superficie. Los salones deberán dar a calle o a un patio de lado mínimo 3m y superficie mínima 18m².

Los patios de manzana tendrán dimensiones mayores, de manera que en ellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea $D = H$, siendo H la altura en metros del edificio más alto con fachada al patio, y donde D nunca será inferior a 8 metros. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a $H/6$, con un mínimo de 3 metros y la profundidad, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a $1,5 L$ para espacios destinados a la estancia de personas (incluso cocinas en el caso de viviendas) y a $2 L$ en los demás casos. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros, siempre que en los planos laterales no abran huecos o éstos no se consideren a los efectos de iluminación y ventilación de las estancias a las que pertenezcan.

IV.1.9.2 Patios mancomunados

Art. 145.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión mínima del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para compensar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de la rasante, entre los distintos patios, exceda de dos metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 1,50 metros de la rasante de patio más alto.

IV.1.9.3 Accesos a los patios

Art. 146.- Todos los patios deberán tener acceso desde zona común o constituir una servidumbre si éste se realiza a través de alguna vivienda o espacio privativo.

IV.1.9.4 Mantenimiento y conservación de los patios de manzana

Art. 147.- Todo patio deberá mantenerse en las condiciones de ornato y salubridad establecidas en las condiciones generales estéticas y compositivas. Cualquier patio puede estar afectado además, por condiciones de protección propias del Área de Ordenanza correspondiente.

IV.1.10 Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Art. 148.-

- a) **Protecciones.**

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.

b) Aislamiento.

Los edificios e instalaciones deberán tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

c) Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

d) Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

e) Servicio de basuras.

Los edificios de vivienda multifamiliar tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.

IV.1.11 Acústica de los edificios.

Art. 149.- Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones establecidas en el DB-HR, así como la ordenanza municipal sobre normas de protección de acústica.

En caso de existir aspectos no regulados en las disposiciones indicadas en el párrafo anterior, se estará a lo siguiente:

En zona de vivienda se prohíbe 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.

NORMAS URBANÍSTICAS.

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 CTE 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.

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 concesión de cualquier licencia de apertura, se comprobará previamente, si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Para la medición de perturbaciones por vibraciones, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s^2 y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

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 las 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 $KB = 0,56$.

IV.1.12 Cerramientos de parcela.

Art. 150.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

-El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las ordenanzas de suelo urbano o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, con una altura mínima de 0,40 metros y máxima de dos metros sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a la vista, vegetal de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

IV.1.13 Movimientos de tierras en parcelas.

Art. 151.- La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 1,00 mts entre los distintos aterrazamientos. Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 1,50 mts en cualquiera de sus puntos, entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.
- b) Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán en todo su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro.
- c) Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original.

IV.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

IV.2.1 Altura máxima de la edificación

Art. 152.- Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinen las presentes Normas Urbanísticas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos a continuación. Si la zona de actuación fijará ambos límites, altura máxima y número de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

a) Número de plantas máximo que componen el edificio:

Art. 153.- Corresponde al número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación.

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante o desde la rasante oficial citada hasta el plano inferior de su forjado de techo en su punto más desfavorable sea inferior a 1,50 metro.
- Las plantas de cubierta.

b) Medición de la altura máxima

Art. 154.- En las edificaciones principales se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de la edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta:

- La cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada si se trata de cubierta plana.
- La intersección del plano inferior del alero de cubierta con el del paramento vertical exterior si se trata de cubierta inclinada.

En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada (o fracción según párrafos siguientes) que se considere, que será, normalmente, en la fachada donde se sitúe el acceso al edificio (fachada principal). En edificación cerrada que dé a dos o más calles, la medición se efectuará en todas ellas. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente hasta el 6% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 20,00 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 10,00 metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente superior al 6%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 15 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 7,00 metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada.

IV.2.2 Altura de planta

Art. 155.- Es la distancia entre los planos superiores de dos plantas o de dos forjados consecutivos.

IV.2.3 Altura libre de planta

Art. 156.- Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos de una planta.

IV.2.4 Altura máxima de cumbrera

Art. 157.- Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

IV.2.5 Pendiente máxima

Art. 158.- Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

IV.2.6 Peto máximo

Art. 159.- Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

IV.2.7 Envolverte del edificio

Art. 160.- Se entiende por envolverte del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

IV.2.8 Profundidad de la edificación

Art. 161.- Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta el suelo terminado del sótano más profundo.

IV.2.9 Superficie Construida

Art. 162.- La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no constituya como planta abuhardillada.

IV.2.10 Superficie Edificada

Art. 163.- Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación.

a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las azoteas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los soportales, pasos porticados y espacios libres de acceso público.
- El hueco del ascensor en cada planta.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Los locales de instalaciones al servicio del edificio en cualquier planta.
- El tramo de escalera que da acceso a la última planta.
- Los primeros 3,00 m² de superficie destinada a tendedero en cada vivienda.
- Se permite deducir en cada planta por huecos y patinillos de instalaciones, los huecos, que tengan unitariamente una superficie mínima de 0,20 m²

b) Computan el 50%

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

IV.2.11 Superficie Edificable

Art. 164.- Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de actuación, según se trate.

IV.2.12 Edificabilidad

Art. 165.- Es la medida de superficie edificable a efectos de cumplimiento de normativa, que señala los metros cuadrados de superficie que se pueden llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de actuación.

IV.2.13 Ocupación

Art. 166.- Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de actuación en que se ubique.

También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

IV.2.14 Superficie Ocupable

Art. 167.- Es la superficie de parcela, zona o unidad de actuación que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones de la edificación.

IV.2.15 Superficie Ocupada

Art. 168.- Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos salientes pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa como superficie ocupada.

IV.2.16 Densidad

Art. 169.- De viviendas

NORMAS URBANÍSTICAS.

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, ámbito, sector ó unidad de ejecución según se trate.

Art. 170.- Poblacional

Corresponde al índice de habitantes por hectárea previstos. Se establecen 5 niveles, muy baja, baja, media, alta y muy alta.

IV.3.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

Art. 171.- Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos

IV.3.1 Locales especiales de la edificación.

Art. 172.-Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

IV.3.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

Art. 173.- Escaleras: En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m². en cada planta.

Se admite luz y ventilación cenitales con una superficie de hueco igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera y, la dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m² con un lado mínimo de 40 cm, en los siguientes casos:

- En los edificios de uso vivienda y oficinas con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 4,00 metros, con un máximo de planta baja más primera.
- En los edificios de uso comercial, educativo, cultural, deportivo y administrativo institucional con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 4,00 metros, con un máximo de planta baja más primera.
- En los edificios de uso hotelero, recreativo y en los de uso sanitario asistencial, con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 4,00 metros, con un máximo de planta baja más primera, salvo en las zonas de hospitalización o tratamiento intensivo, en las que no se permite.

Art. 174.- Garaje-Aparcamiento:se cumplirá la DB-SI de aplicación obligatoria en defecto de la existencia de normativa de este tipo de índole municipal, hasta que el municipio tenga la ordenanza correspondiente.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propios, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

Art. 175.- Cuarto de basuras:contará con ventilación adecuada.

Art. 176.- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc...,cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones específicas vigentes.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 177.- Shunt: Se permite el uso de shunt para ventilar despensas, vestíbulos, aseos, baños y locales de instalaciones, salvo en uso de vivienda que los aseos y baños dispondrán de ventilación híbrida o mecánica conforme al CTE.

Con carácter general todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

IV.3.3 Resto de los usos.

Art. 178.- Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas.

IV.4.- CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

IV.4.1 Aparcamientos obligatorios.

Art. 179.- Con carácter general se exigirá que los aparcamientos obligatorios de titularidad privada que la Ley señala para las edificaciones se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación.

IV.4.2 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. 180.- En cualquier caso se cumplirá con la legislación vigente autonómica y estatal en materia de accesibilidad. En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

Art. 181.- Viviendas.

Tanto las sociales como las particulares, de tipología multifamiliar, en edificios con más de 4 viviendas:

- Entrada con rampa de un máximo de 8% de pendiente.
- Obligación de instalación de ascensor en las viviendas de más de dos plantas.
- La cabina del ascensor debe tener como mínimo, unas dimensiones de 1,25 metros de fondo por 1,00 metro de ancho.
- Los edificios destinados a uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible, que una el exterior con el interior, y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.
- Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente, deberán tener accesible tanto los elementos comunes como el interior de las viviendas expresamente reservadas.
- Todas las puertas de la vivienda deben tener un mínimo de 0,72 metros incluidas las de cuartos de baño, aseos y cocina, excepto la puerta de acceso a la vivienda que debe permitir un paso de 0,80 metros. En las viviendas reservadas a personas de movilidad reducida el ancho mínimo libre de todas las puertas será de 0,80 metros.

Art. 182.- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m².

- Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y dos pasamanos a ambos lados (s/CACLM) con suelo antideslizante.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
 - Botones de mando a una altura máxima de 1,20 metros y a menos de 0,50 metros de la puerta.
 - Entrada libre 0,85 metros con puertas telescópicas.
 - Profundidad mínima 1,40 metros.
 - Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

Art. 183.- Aseos.

En cada edificio de más de 500 m² de superficie, existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 metros) y su radio de giro (1,50 metros).
- Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 metros y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 centímetros.
- La grifería de los aseos se accionará mediante mecanismos de acción o palanca.
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 metros y se dispondrán con una ligera inclinación.
- La altura máxima del inodoro será de 0,50 metros desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 0,75 metros del suelo o en los paramentos verticales. Será accesible por ambos lados, según indica DB-SUA.
- Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.
- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

En edificios, establecimientos o servicios de uso público que deban cumplir la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, además de lo anterior, existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones

- Todos los accesorios y mecanismo se colocarán a una altura no superior a 1,40 metros y no inferior a 0,40 metros. El inodoro estará a una altura entre 0,45 y 0,50 metros respecto al suelo.
- Los espejos tendrán colocado en canto inferior a una altura de 0,90 metros del suelo.
- Entre 0 y 0,70 metros de altura respecto del suelo habrá un espacio libre de 1,50 metros de diámetro como mínimo, que permita el giro completo de 360° de un usuario de silla de ruedas.
- El espacio de aproximación lateral al inodoro, bañera, ducha y bidé será de 0,80 metros como mínimo a cada lado.
- Se dispondrán dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 y 0,80 metros por encima del suelo y de 0,85 metros de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento serán batientes, garantizando el acercamiento por ambos lados. según indica DB-SUA.
- Las superficies han de ser antideslizantes.
- Habrá indicadores de servicios de hombres o mujeres que permitirán su lectura táctil, con señalización sobre el tirador mediante una letra "H" (hombres) y "M" (mujeres), en altorrelieve.

Art. 184.- Rampas interiores.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Cumplirán con los requisitos establecidos para itinerarios accesibles o practicables, según sea de aplicación por la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Art. 185.- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, deberán aplicarse los criterios de reserva y diseño exigidos por la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. 186.- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso de minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto para las rampas interiores.

Art. 187.- Aparcamientos.

En los edificios de los usos comercial, recreativo y dotacional que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un porcentaje no inferior al 3% de las plazas de aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales.

El diseño de las plazas de aparcamiento accesible cumplirá las especificaciones del apartado 2.3.1 del Anexo 2 del CACLM y con el 1.2.3 del DB-SUA.

Se dispondrán, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

IV.5.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Art. 188.- Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá integrarse en los paisajes naturales o conjuntos urbanos en que se ubique, no permitiéndose que su situación, masa, altura, cierres, etc... limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Las edificaciones afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona, ámbito o sector.

Sólo se permitirán asientos fijos y jardineras en las vías públicas cuando sean considerados como mobiliario urbano por el Ayuntamiento.

Las puertas de garajes y cocheras no invadirán la vía pública debiendo abrir siempre hacia adentro

Las medianerías y paramentos que quedan al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas exteriores.

Los portales deberán destacarse en fachada del resto de los huecos de la finca.

Las decoraciones de portadas, escaparates, vitrinas, así como las muestras, los banderines y anuncios deberán respetar el hueco del portal.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad. A estos efectos y con la solicitud de licencia de nueva edificación, será preceptivo presentar una relación de arbolado existente en la parcela y en los frentes de los viales.

En el caso de verse afectado algún árbol por la edificación o accesos a la misma deberá contemplarse la propuesta de actuación sobre el ejemplar afectado, que deberá ser trasplantado preferentemente dentro de la misma parcela o en nuevo alcorque cuando sea del vial exterior. En el caso de no resultar posible su trasplante, o que este deba realizarse fuera del ámbito, los servicios técnicos municipales informarán sobre la nueva situación posible o sobre la sustitución por otros ejemplares en función de las características del árbol.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las especies que puedan resultar protegidas estarán en todo caso sujetas a lo establecido en la legislación estatal o autonómica al respecto.

Todos los salientes de marquesinas, toldos, balcones, terrazas y aleros deberán respetar el arbolado existente.

Se prohibirán todos aquellos anuncios en telas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética, así como la colocación de cualquier tipo de anuncios en la coronación de edificios.

IV.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Art. 189.- 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 edificaciones a conservar todas las partes de la edificación 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.

El ayuntamiento tendrá 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 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 cosas.

IV.7.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

Art. 190.- El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de las Condiciones Generales establecidas en este título, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 191.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas que permitan definir las condiciones generales de ejecución en suelo urbano.

V.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DIVISIÓN DE SUELO

Art. 192.- (OE) En aplicación del Art. 45 del TrLOTAU, sobre “*El suelo urbano en los Municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano*”, el suelo urbano se divide a efectos de su ordenación, regulación normativa y estructuración en dos categorías.

Suelo urbano consolidado, el que está completamente urbanizado y cuenta con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

Integran también el suelo urbano consolidado los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano en el que se precisan obras de urbanización que requieren la distribución equitativa de beneficios y cargas. Requieren de una operación de reforma interior y su actividad de ejecución se debe realizar previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.

V.2.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. 193.- En el suelo calificado en este Plan como urbano consolidado se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de la ordenanza de aplicación correspondiente.

Art. 194.- Los bienes y espacios protegidos estarán regulados, además de por la Ordenanza específica que le sea de aplicación según la calificación que tenga, por lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, documento que forma parte del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 1952.- En cualquiera de las zonas de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Estudio de Detalle (ED) o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), cuyo ámbito deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 196.- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde, si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de lo establecido en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano y en su defecto a las limitaciones y obligaciones fijadas por la legislación urbanística.

Art. 197.- La ordenación de los terrenos derivada de este Plan no conferirá derecho a los propietarios a indemnizaciones por implicar limitaciones y deberes que definen el normal ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

V.3.- ALINEACIONES DE SUELO URBANO

Art. 198.- (OD) En el suelo urbano se establecen como alineaciones a red viaria las existentes a excepción de las que se señalan en los planos de Ordenación Detallada. En cualquier caso y previo a la concesión de licencia,

NORMAS URBANÍSTICAS.

deberá solicitarse al Ayuntamiento la alineación oficial, que será vinculante y determinada por los servicios técnicos municipales atendiendo a los siguientes criterios generales:

- Regularizar los anchos de calles.
- Completar alineaciones iniciadas.
- Evitar la aparición de nuevas medianeras vistas.
- Resolver esquinas mediante chaflanes.
- Regularizar resaltos entre edificaciones, etc

No será necesaria la solicitud de alineación en zonas que cuenten con documentos urbanísticos de desarrollo y, que específicamente hayan sido objeto de parcelaciones o reparcelaciones que hayan definido expresamente las alineaciones, ya que estas serán las señaladas en dichos documentos.

V.4.- DIVISIÓN PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 199.- (OD) A efectos de la regulación de la Edificación y del Régimen del Suelo y su Gestión, se califican en el Suelo Urbano Consolidado y No consolidado, seis (6) Ordenanzas diferentes:

- Ordenanza 1.- Núcleo urbano consolidado
- Ordenanza 2.- Residencial Unifamiliar o Colectiva en Bloque Adosado
- Ordenanza 3.- Urbanización Las Dehesas
- Ordenanza 4.- Dotaciones y Equipamientos
- Ordenanza 5.- Espacios Libres y Zonas Verdes
- Ordenanza 6.- Red Viaria

Como medio de facilitar la lectura y aplicación de dichas ordenanzas, se facilita la relación de los diferentes usos pormenorizados, tal como están reglamentados en el título III, incluyendo sus tipos, categorías y posibles situaciones.

NORMAS URBANÍSTICAS.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	
1. RESIDENCIAL (R)	1.1. Unifamiliar (RU) 1.2. Plurifamiliar (RP) 1.3. Comunitario (RC)	
2. TERCARIO (T)	2.1. Comercial (TC)	A. COMERCIO MINORISTA 2.1.1 Comercio de barrio 2.1.2 Comercio de ciudad 2.1.3. Centro comercial 2.1.4.Comercio escaparate B. LOCALES DE SERVICIOS 2.1.5. Servicios personales 2.1.6. Bares, cafeterías y restaurantes
	2.2 Hotelero (TH)	
	2.3. Oficinas (TO)	2.3.1. Despachos Profesionales 2.3.2. Locales de Oficinas 2.3.3. Edificios de Oficinas
	2.4. Recreativo (TR)	
3. INDUSTRIAL (I)	3.1.Productivo (IP)	3.1.1. Transformación y elaboración 3.1.2. Artesanía 3.1.3. Talleres 3.1.4 Reparación del automóvil
	3.2. Almacenaje (IA)	
4. DOTACIONAL (D)	4.1. Comunicaciones (DC)	4.1.1 Viales 4.1.2 Aparcamientos 4.1.3 Garaje 4.1.4 Edificio de aparcamiento

NORMAS URBANÍSTICAS.

	4.2. Zonas verdes (DV)	4.2.1. Suelo Libre de Uso Público a) Jardines y Área de Juegos b) Parque c) Espacios peatonales 4.2.2. Espacios de Jardín Privado
	4.3. Equipamientos (DE)	4.3.1 Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) a) Infraestructuras básicas y de servicios b) Instalaciones de energía y telecomunicaciones c) Tratamiento de Residuos d) Gasolineras e) Cementerios 4.3.2. Educativo (DEDU) 4.3.3. Cultural-Deportivo (D-CU-DE) 4.3.4. Administrativo-Institucional (DAI) 4.3.5. Sanitario-Asistencial (DSA).

V.5.- ORDENANZA 1.- ORDENANZA DE LA ZONA DE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO - Mc.

V.5.1 Ámbito de aplicación

Art. 200.- (OD)Corresponde a la edificación tradicional del núcleo de población del casco de Valdenuño.

Se establece un único grado de aplicación para todo el núcleo urbano consolidado:

Grado 1º: En el suelo urbano consolidado existente, según queda delimitado en este Plan.

V.5.2 Carácter

Art. 201.- (OD) Las zonas del Núcleo Urbano Consolidado incluyen el núcleo tradicional conformado por manzanas irregulares que se desarrollan generalmente en régimen de edificación cerrada y se destinan a usos de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

V.5.3 Tipología de la edificación

Art. 202.- (OD)Tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC): Comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de 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.

Asimismo deberán ser objeto de especial cuidado las medianerías de las edificaciones que queden vistas las cuales se deben tratar con los mismos acabados que la fachada principal.

V.5.4 Condiciones de parcelación

Art. 203.- (OD)A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

- Parcela mínima: superficie de cien metros cuadrados (100,00 m²).

- Frente mínimo a alineación oficial exterior de cinco metros (5,00 m.).

En las parcelas existentes con carácter previo a la aprobación de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, se podrá edificar siempre que las mismas su inscripción en el registro de la propiedad sea previo a la promulgación del presente plan.

V.5.5 Condiciones de posición de la edificación

Art. 204.- (OD) Condiciones de Posición:

1.- Retranqueos a fachada:

Prohibidos en toda la altura del edificio.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Alineada con alineaciones oficiales exteriores:

Son las alienaciones de las vías existentes o proyectadas en los planos de ordenación del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano; salvo afecciones puntuales por razones de vialidad o equipamientos que puedan aprobarse mediante Estudio de Detalle.

-En calle Bodegas y Camino de la Fuente se ajustará la alineación existente hasta alcanzar un ancho de 10m como mínimo según se grafica en planos de OD2. El viario del primero se ejecutará sin servicios de parcelas, ya que dichas parcelas poseen servicio por la calle del Zapato, quedando la calle Bodegas en esa zona como cierre del Casco Urbano, como paseo mirador.

2.- A linderos laterales:

En tipologías cerradas no se permite retranqueo alguno, con el mismo objeto que el indicado en el epígrafe anterior. No obstante ello se respetará, en su caso, los huecos que para iluminación y ventilación pudieran existir previos a la promulgación de las presentes normas, entre edificaciones laterales colindantes, por medio de la formación de los correspondientes patios.

3.- A lindero posterior:

En edificaciones existentes, se puede respetar el fondo existente siempre y cuando no se varíe el volumen del edificio.

4.- Fondo máximo edificable:

20 mts computado desde la alineación oficial en PLANTA BAJA y 15mts desde la alineación oficial en PLANTAS SUPERIORES.

En tipologías cerradas se ajustará a la estructura urbana actual en la que se ubique el solar, debiendo asegurar el debido asoleo y ventilación de las distintas estancias vivideras de las edificaciones, sin sobrepasar, en ningún caso el fondo de quince metros (15,00 m.).

En locales comerciales (*): Fondo libre en Planta baja dejando un retranqueo mínimo de 3,00m a testero en parcelas > 100m². En parcelas < 100m² o con un fondo máximo de 15,00m computado desde la alineación oficial no se exige retranqueo a testero. Resto de plantas:fondo máximo de 15,00m computado desde la alineación oficial.

(*) Solo locales comerciales con la presentación respectiva de la licencia de actividad.

Art. 205.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela

Ocupación máxima bajo rasante: 100% de la parcela y sobre rasante 100% de la parcela respetando fondo edificable.

V.5.6 Condiciones de volumen

Art. 206.- (OD) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será según sólido capaz, respetando las condicionantes de posición y volumen de la edificación definidas en este punto.

Art. 207.- (OD) Altura máxima:

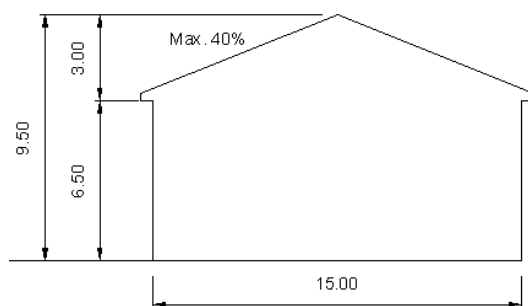
-La altura máxima será de 2 plantas (baja + 1).

-Cuando existan medianerías, se procurará que la línea de cornisa se iguale con las existentes de forma que, los paños de medianería que queden vistos, sean lo menores posibles.

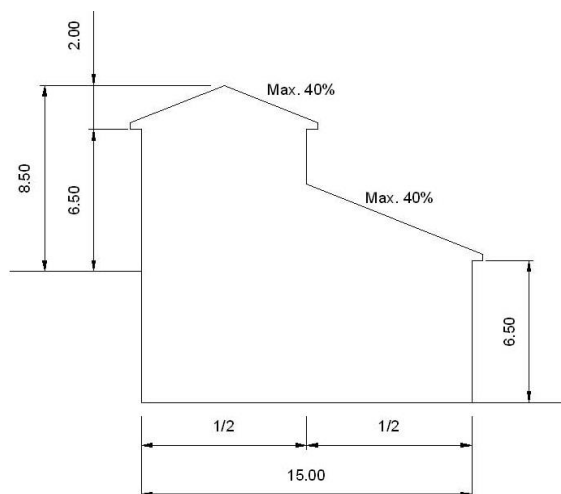
NORMAS URBANÍSTICAS.

- Se permiten las azoteas o cubiertas planas.
- Se permite la utilización del espacio bajo cubierta vinculado a la planta inferior. El aprovechamiento bajo cubierta computa a efectos de edificabilidad
- En edificaciones en esquina, con fachada a más de una calle quedan expresamente prohibidos los hastiales a calle.
- Se permiten sótanos y semisótanos en los usos y condiciones establecidos en las Condiciones Generales. Cuando se construya sótano o semisótano estos podrán ocupar el 100% de la parcela en planta.
- Cubierta: La cubierta será inclinada, con una pendiente máxima del 40%. La altura de cumbre no superará en ningún caso la de 9,50mts o 8,50mts según esquemas.

La altura máxima de la cubierta sobre la línea de cornisa o alero será de 3,00 mts. Medida desde el último forjado. En todo caso se aplicará el volumen envolvente máximo de la edificación de acuerdo con los siguientes gráficos:



Esquema con parcela plana.



Esquema con parcela con desnivel

- Sobre la cubierta del edificio se permiten exclusivamente las chimeneas y los elementos correspondientes a cajas de escaleras, instalaciones y espacios técnicos que lo precisen por su propia normativa o sus requisitos funcionales de modo justificado. Quedará a criterio municipal la aprobación de aquellos que pudieran resolverse razonablemente con otras soluciones tales que no precisen manifestarse fuera de la envolvente de las cubiertas.

NORMAS URBANÍSTICAS.

-Vuelos y salientes: El alero, tendrá un vuelo máximo de 0,40 m. No se permiten cuerpos volados cerrados, salvo balcones tradicionales totalmente abiertos de 1,50 m de anchura (máxima) y 0,40 m de vuelo (máximo) y este siempre menor que la profundidad de la acera. Si esta no existe no se podrán proyectar balcones.

V.5.7 Usos

Art. 208.- (OD)Se permitirán los siguientes usos:

- Usos mayoritarios:

- 1.1 Residencial Unifamiliar (RU)
- 1.2 Residencial Plurifamiliar (RP)

- Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

- 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

- 2.1Comercial (TC)
 - A. Comercio Minorista. 2.1.1 Comercio de barrio
 - B. Locales de Servicios 2.1.5 Servicios personales.
2.1.6 Bares, cafeterías y restaurantes
- 2.2 Hotelero(TH)
- 2.3 Oficinas (TO) 2.3.1 Despachos profesionales
2.3.2 Locales de oficinas

- 2.4 Recreativo (TR)

3.Industrial(I)

- 3.1 Productivo (IP) 3.1.2 Artesanía
3.1.3 Talleres
- 3.2 Almacenaje (IA)

4.Dotacional (D)

- 4.1 Comunicaciones (DC) 4.1.1 Viales
4.1.2 Aparcamientos
4.1.3 Garaje
- 4.2 Zonas Verdes (DV) 4.2.1 Suelo Libre Uso Público a), b) y c)
4.2.2 Espacio de Jardín Privado

- 4.3 Equipamientos (DE)
 - 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS).
 - a) Infraest. básicas y de servicios
 - 4.3.2 Educativo (DEDU)
 - 4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)
 - 4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)
 - 4.3.5 Sanitario-Asistencial

Usos prohibidos:

Los no especificados

Se establece, para todos los casos, una proporción del uso compatible en relación al uso mayoritario inferior al 50% de edificabilidad destinado a este último.

V.5.8 Condiciones estéticas

Art. 209.- (OD)Integración Volumétrica.

Toda nueva construcción se acomodará a las pautas visuales del espacio público donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes.

Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle, con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todos los casos, se tratarán con idénticos materiales de los de fachada.

Art. 210.- (OD)Integración Tipológica y Compositiva.

El ritmo de los huecos es un aspecto fundamental de la integración, así como la relación hueco macizo y el formato y proporción de los huecos que deben armonizar con la solución tipológica tradicional del entorno edificado.

Los criterios respecto a la composición, proporción, relación hueco-macizo y forma de los huecos, se establecerá mediante el estudio de las tipologías existentes.

Los proyectos aportarán un plano de integración arquitectónica donde se represente en alzado detallado el edificio proyectado, en el contexto del tramo de calle donde se ubique.

Art. 211.- (OD)Tratamiento de Cubiertas y Cerramientos.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las cubiertas serán de teja cerámica de tonos rojizos o terrosos pardos, prohibiéndose expresamente la teja de color negro, de chapa o fibrocemento. Se dispone de libertad en el diseño de la cubierta en cuanto a su morfología, evacuando las cubiertas inclinadas siempre a viales públicos.

Las casas incluidas en las fichas de catalogación del presente plan se eximen de colocar placas solares.

V.5.9 Otras condiciones

Art. 212.- (OD) Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, siempre que la edificación tenga 4 o más viviendas. Si por las condiciones específicas del solar esta condición no puede cumplirse, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento.
- Se prohíben expresamente los tendederos abiertos que puedan ser vistos desde la calle, a fin de evitar la vista de ropa tendida.
- Se prohíbe expresamente la ubicación de aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, etc... en fachada o en cualquier otro sitio desde el cual sean visibles desde la vía pública. Será posible ubicarlo bajo ocultación de elementos de celosía o similares.
- Los espacios libres de la parcela se deberán ajardinar y mantener en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Se permiten construcciones auxiliares en el patio de manzanas para leñas o instalaciones pegadas a linderos con una altura máxima de 3 metros y superficie de 5m²

V.6.- ORDENANZA 2.- ORDENANZA DE ENSANCHE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA

V.6.1 Ámbito de aplicación

Art. 226.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Residencial Unifamiliar o adosado en los planos de Ordenación Detallada.

V.6.2 Carácter

Art. 227.- (OD) Las zonas de residencial unifamiliar están conformadas por manzanas del ensanche que completan la trama urbana sin desvirtuar el conjunto.

V.6.3 Tipología de la edificación

Art. 228.- (OD) Tipología de Edificación: Vivienda unifamiliar. Se retranquea de los lindes de la parcela para dar espacio de patio a cada una de las edificaciones.

V.6.4 Grados de ordenanza

Art. 229.- (OD) Se establecen un único grado según el ámbito de aplicación:

Grado 1º: En el suelo urbano no consolidado definido por el presente Plan.

V.6.5 Condiciones de parcelación

Art. 230.- (OD) A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones se establecen, salvo las excepciones que se indican al final del presente apartado, las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

Superficie mínima de parcela: 150 m²

Frente de parcela mín.: 10mts.

V.6.6 Condiciones de posición de la edificación

Art. 231.- (OD) Condiciones de Posición:

Alineaciones:

Se permiten construcciones alineadas a linderos en caso de construcciones de esta tipología en las parcelas colindantes. En caso de tratarse de parcelas sin esta tipología, se respetarán los siguientes retanqueos:

Retranqueos mínimo a fachada:

3,00m

Retranqueo mínimo a linderos:

NORMAS URBANÍSTICAS.

3,00m-

Fondo máximo edificable:

Según ficha de desarrollo.

Art. 232.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela:

La ocupación máxima será del 70%*

V.6.7 Condiciones de volumen

Art. 233.- (OD) Edificabilidad:

Ver fichas.

Se especifica que la edificabilidad permitida sobre cada parcela será en concreto la que resulte del correspondiente Proyecto de Reparcelación sin superar la cifra total asignada a la zona, en cada uno de los ámbitos, en la ficha urbanística correspondiente del presente Plan.

La edificación secundaria, así como los sótanos, no computarán dentro de la edificabilidad permitida cuando se destinen a usos no viveros vinculados al uso residencial. (Edificación secundaria: Cuartos de basuras, instalaciones, contadores, etc.).

Art. 234.- (OD) Altura máxima:

-La altura máxima será de 2 plantas (baja + 1) o 6,50 metros.

-Altura máxima de cumbrera: 9,50 m.

-Pendiente máxima de los faldones de cubierta: 40%

-Cubierta: Serán cubiertas inclinadas a dos o más aguas, con pendiente máxima en faldones del 40% y aleros de 0,40 mts de vuelo máximo.

Se permiten las azoteas o cubiertas planas.

Se permite la utilización del espacio bajo cubierta vinculado a la planta inferior. El aprovechamiento bajo cubierta computa a efectos de edificabilidad.

-Sobre la cubierta del edificio se permiten exclusivamente las chimeneas y los elementos correspondientes a cajas de escaleras, instalaciones y espacios técnicos que lo precisen por su propia normativa o sus requisitos funcionales de modo justificado. Quedará a criterio municipal la aprobación de aquellos que pudieran resolverse razonablemente con otras soluciones tales que no precisen manifestarse fuera de la envolvente de las cubiertas.

V.6.8 Usos

Art. 235.- (OD) Se permitirán los siguientes usos:

- Usos mayoritarios:

- 1.1 Residencial Unifamiliar (RU)
- 1.2 Residencial Plurifamiliar (RP)

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

- 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

- 2.1Comercial (TC)

A. Comercio Minorista. 2.1.1 Comercio de barrio

B. Locales de Servicios 2.1.5 Servicios personales.

2.1.6 Bares, cafeterías y restaurantes

- 2.2 Hotelero(TH)

- 2.3 Oficinas (TO) 2.3.1 Despachos profesionales

2.3.2 Locales de oficinas

- 2.4 Recreativo (TR)

3.Industrial(I)

- 3.1 Productivo (IP) 3.1.2 Artesanía

3.1.3 Talleres

- 3.2 Almacenaje (IA)

4.Dotacional (D) – En planta baja o edificio exclusivo.

- 4.1 Comunicaciones (DC) 4.1.1 Viales

4.1.2 Aparcamientos

4.1.3 Garaje

- 4.2 Zonas Verdes (DV) 4.2.1 Suelo Libre Uso Público a), b) y c)

4.2.2 Espacio de Jardín Privado

- 4.3 Equipamientos (DE) 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS).

a) Infraest. básicas y de servicios

4.3.2 Educativo (DEDU)

4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)

4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)

4.3.5 Sanitario-Asistencial

Usos prohibidos:

Los no especificados

Se permiten construcciones auxiliares en el patio de manzanas para leñas o instalaciones pegadas a linderos con una altura máxima de 3 metros y superficie de 5m²

Se establece, para todos los casos, una proporción del uso compatible en relación al uso mayoritario inferior al 50% de edificabilidad destinado a este último.

V.7- ORDENANZA 3.- ORDENANZA DE LAS DEHESAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Esta Ordenanza se aplicará en la Urbanización de las Dehesas en las zonas privativas de vivienda unifamiliar.

Art. 236.- (OD)

Parcela mínima: 500 m²

*En caso de segregaciones, se mantendrá la edificabilidad de la parcela matriz

Ocupación máxima: 20%

Edificabilidad máxima: 0,32m²/m²

Altura máxima: 2 plantas

No se permite aprovechamiento bajocubierta por encima de la segunda planta.

Retranqueo mínimo a calle: 5,00m

Retranqueo mínimo a linderos: 3,00m.

*En caso de acuerdo con parcela colindante, se permiten construcciones pareadas, siempre y cuando este acuerdo quede formalizado ante el Registro de la Propiedad

La cubierta será de diseño libre.

Se autorizarán construcciones auxiliares, siempre y cuando exista una construcción principal, destinadas a almacenajes, teniendo como límite una superficie máxima de 5m².

No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fábrica de más de 1 metro de altura, que se medirá sobre la rasante del bordillo de la calle, y las medianeras sobre el nivel del terreno de la parcela. En los frentes correspondientes a calles, la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos como verjas, celosías o elementos vegetales.

Art. 237.- (OD)

Usos permitidos:

Uso principal: Vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Otros usos permitidos: Usos dotacionales compatibles con vivienda:

- Dotacional público o privado
- Terciario y Servicios

Quedan prohibidos usos industriales o de transformación de materias primas.

En las zonas en que exista la presencia de especies vegetales protegidas, se deberán respetar a la hora de planear las construcciones propuestas, no pudiendo talar ningún árbol sin la autorizaciones y permisos pertinentes.

V.8.- ORDENANZA 4.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

V.8.1 Ámbito de aplicación

Art. 238.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Dotaciones y Equipamientos en los planos de Ordenación Detallada.

V.8.2 Carácter

Art. 239.- (OD) Esta zona de ordenación, comprende las áreas de suelo destinadas a la implantación de dotaciones y equipamientos del núcleo de población, ya sean de titularidad pública como privada. Entre otras, se incluyen aquí las áreas destinadas a la asistencia social y sanitaria, a la educación, culto religioso, deporte, a la administración, aparcamientos, etc...

V.8.3 Tipología de la edificación

Art. 240.- (OD) La edificación se desarrollará, preferentemente en la tipología aislada, no obstante se adaptarán, en función de su ubicación, a las tipologías de las edificaciones existentes en la zona en que se integren.

V.8.4 Condiciones de parcelación

Art. 241.- (OD) En los ámbitos de actuación delimitados en este Plan (unidades o ámbitos), las parcelas mínimas serán las establecidas en la correspondiente ordenación de detalle.

En suelo urbano en las que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

- Parcela mínima edificable:

100,00 m²

- Frente mínimo de parcela:

5,00 metros

Las anteriores condiciones mínimas de parcelación, no serán de aplicación en los espacios e instalaciones de carácter dotacional, deportivo o de relación, cuando estén situadas en el interior de un área residencial privada y sean destinadas a su exclusivo servicio, resolviendo en este caso el acceso de los usuarios a través de la propia área residencial.

En las parcelas existentes con carácter previo a la aprobación de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano que no cumplan alguna de las condiciones anteriores se podrá edificar siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en esta ordenanza.

V.8.5 Condiciones de posición de la edificación

NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 242.- (OD) Con carácter general serán las establecidas en las ordenanzas de aplicación de las zonas colindantes. No obstante se tratará de cumplir las siguientes determinaciones:

- Retranqueos:

Art. 243.- (OD) Serán los establecidos en función de la ordenanza y grado en que se encuentre ubicado.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela:

Art. 244.- (OD) Será la establecida en función de la zona en que se encuentre ubicado.

No obstante lo anterior, si para el adecuado desarrollo de una determinada dotación pública, se necesitase superar alguno de los límites anteriormente fijados, se podrá autorizar con carácter excepcional por el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos municipales.

V.8.6 Condiciones de volumen de la edificación

Art. 245.- (OD) Edificabilidad:

Será la establecida para la ordenanza en función de la zona y grado en que se encuentre ubicado.

Art. 246.- (OD) Altura máxima:

Serán los establecidos en función de la zona en que se encuentre ubicado.

La altura máxima fijada solo podrá ser superada por aquellos elementos singulares que, por su propia naturaleza requieren una mayor altura de edificación (torre del campanario de la Iglesia, etc.), sin que ello suponga un mayor aprovechamiento de los solares.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate (centros de enseñanza, hospitales, etc...), prevalecerá lo especificado en las normas de carácter general, sobre lo contenido en el presente Plan de Ordenación.

V.8.7 Usos

Art. 247.- (OD) Se permitirán los siguientes usos :

Uso mayoritario:

4.Dotacional

- 4.1 Comunicaciones (DC)
 - 4.1.1 Aparcamientos
 - 4.1.2 Garaje
 - 4.1.3 Edificio Aparcamiento
- 4.3 Equipamientos (DE)
 - 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS)
 - 4.3.2 Educativo (DEDU)
 - 4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)

4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)

4.3.5 Sanitario-Asistencial (DSA)

Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

· 1.1 Unifamiliar (RU) exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional

· 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

· 2.4 Recreativo (TR)

4. Dotacional (D)

· 4.2 Zonas Verdes (DV)

4.2.1 Suelo Libre Uso Público

a) Jardines y áreas de juegos

b) Parque

c) Espacios peatonales

4.2.2 Espacio de Jardín Privado

Usos prohibidos:

Los no especificados.

V.8.8 Condiciones estéticas

Art. 248.- (OD) Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en el apartado IV.5 de Condiciones Generales Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones, equipamientos o servicios públicos que queden incluidas dentro de la delimitación una determinada zona de ordenanza, cumplirán las determinaciones estéticas de la ordenanza de aplicación de la zona en que se ubiquen y deberá remarcarse el carácter cívico de las edificaciones.

V.8.9 Otras condiciones

Art. 249.- (OD) La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal, la superficie delimitada por las líneas que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de plazas de aparcamiento que, para cada uso específico se requiera y será al menos la misma dotación que establecida en la ordenanza de aplicación de la manzana en que se ubique.

Se permiten construcciones auxiliares en el patio de manzanas para leñas o instalaciones pegadas a linderos con una altura máxima de 3 metros y superficie de 5m²

V.9.- ORDENANZA 5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

V.9.1 Ámbito de aplicación

Art. 250.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Espacios Libres y Zonas Verdes, tanto locales como generales, en los planos de Ordenación Detallada

V.9.2 Carácter

Art. 251.- (OD) Los espacios libres y zonas verdes son los espacios de dominio y uso públicos, que constituyen el sistema de espacios libres del suelo urbano. Se trata de zonas libres ajardinadas, en general, dedicadas al recreo, ocio, solaz y esparcimiento de la población, a áreas de juegos infantiles, etc...

V.9.3 Tipología de la edificación

Art. 252.- (OD) Con carácter general son espacios inedificables, aunque se permiten algunas edificaciones pequeñas y destinadas a determinados usos, con las condiciones y limitaciones que se especifican en los epígrafes siguientes. Se permiten construcciones tipo quiosco para servicios de bebidas.

V.9.4 Condiciones de parcelación

Art. 253.- (OD) No se establecen condiciones de parcelación alguna, considerándose indivisibles las parcelas previstas para este fin, en los correspondientes planos de gestión y ordenación incluidos en el presente Plan.

V.9.5 Condiciones de posición de la edificación

Art. 254.- (OD) Retranqueos:

- 1.- A alineaciones oficiales exteriores: será de tres metros (3,00 m.)
- 2.- A linderos laterales: será de dos metros (2,00 m.).
- 3.- A lindero posterior: será de dos metros (2,00 m.).
- 4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación: tres metros (3,00 m.).

En cualquier caso, en edificaciones existentes, en tanto en cuanto no se proceda a su demolición y reconstrucción, se respetarán los actuales retranqueos a linderos, salvo que fueran superiores a los establecidos, en cuyo caso se podrán realizar ampliaciones de esas edificaciones hasta alcanzar los retranqueos mínimos indicados con anterioridad.

Art. 255.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela neta:

NORMAS URBANÍSTICAS.

La ocupación máxima sobre parcela no excederá del diez por ciento (10,00%).

En caso de edificaciones existentes en la actualidad, se mantendrá el índice de ocupación existente.

V.9.6 Condiciones de volumen de la edificación

Art. 256.- (OD) Las edificaciones que se pudieran levantar, en espacios sometidos a esta ordenanza de aplicación, serán construcciones provisionales, desmontables o, en todo caso, ligeras. En relación con ellas, se establecen los siguientes parámetros máximos.

Art. 257.- (OD) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,10 m²/m².

Art. 258.- (OD) Altura máxima:

La máxima altura de la edificación será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), es decir una planta.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actuación particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en las normas de carácter general sobre lo contenido en el presente Plan de Ordenación.

V.9.7 Usos

Art. 259.- (OD) Se permitirán los siguientes usos:

Uso mayoritario:

4.Dotacional

· 4.2 Zonas Verdes (DV)

4.2.1 Suelo Libre Uso Público

a) Jardines y áreas de juegos

b) Parque

c) Espacios peatonales

4.2.2 Espacio de Jardín Privado

Usos Compatibles:

2.Terciario (T)

· 2.4 Recreativo (TR)

4.Dotacional

· 4.1 Comunicaciones (DC)

4.1.3 Garaje (en subsuelo)

NORMAS URBANÍSTICAS.

4.3 Equipamientos (DE)

4.3.3 Deportivo (pistas al aire libre)

Con independencia de lo anterior, también se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guardería de las zonas libres, para alojamiento de instalaciones al servicio de las mismas, o para almacenamiento de herramientas y demás aperos precisos para su conservación y mantenimiento.

Asimismo se podrán ubicar, en espacios sujetos a esta ordenanza, elementos tales como mobiliario urbano, cabinas de teléfono, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características. También se permitirá la construcción de kioscos o casetas de bebidas para uso comercial de local de servicios, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

Por último, se autoriza la implantación de pérgolas o cenadores, con una máxima ocupación en planta del 10% de la superficie de parcela neta.

Usos prohibidos:

Los no especificados.

V.9.8 Condiciones estéticas

Art. 260.- (OD) Se tratarán con el carácter de parques y jardines, las plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Se cuidará el ambiente urbano 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

Las edificaciones estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en el apartado IV.5 de Condiciones Generales Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

V.9.9 Otras condiciones

Art. 261.- (OD) Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas, a través de suelos calificados por esta zona de ordenación, limitando la dimensión de estos accesos a lo estrictamente necesario para permitir el paso de personas y vehículos y **aplicado a situaciones de servidumbre existentes antes de la entrada en vigor de las presentes normas.**

Para nuevas edificaciones o desarrollos futuros no se permite el acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados dentro de la presente Ordenanza de Espacios libres y zonas verdes.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en áreas sometidas a esta ordenanza, se situará de forma que no obstaculice ni moleste al tráfico peatonal.

Se permite la edificación bajo rasante con destino a aparcamientos públicos, así como el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impide o inhabilite su normal uso como espacio libre público y los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios solo podrán ubicarse en superficie cuando cumplan las condiciones correspondientes a las edificaciones permitidas, en caso contrario habrán de ubicarse enterradas.

V.10.- ORDENANZA 6.- RED VIARIA

V.10.1 Ámbito de aplicación

Art. 262.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Red Viaria en los planos de Ordenación Detallada.

V.10.2 Carácter

Art. 263.- (OD) Las zonas de red viaria corresponden a aquellos espacios de dominio y uso público, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

V.10.3 Condiciones generales

Art. 264.- (OD) El trazado de la red será el que se señala en los planos de ordenación. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán, preferentemente, en el interior de las parcelas y, en las zonas en las que no sea posible, se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

V.10.4 Otras condiciones

Art. 265.- (OD) En la red viaria se permite la instalación de paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correo, elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras, contenedores, etc...), señalización vial urbana al servicio del tránsito peatonal o rodado y aquellas otras

asociadas al sistema viario o a otras infraestructuras urbanas, como centros de transformación, puntos de recogida de residuos, etc...

NORMAS URBANÍSTICAS.

Cualquier elemento o instalación, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos.

V.11.- FICHAS URBANÍSTICAS.

Art. 266.- Al final del presente documento de Normas Urbanísticas, se incluyen, en el Anexo I de Fichas Urbanísticas las correspondientes a suelo urbano consolidado y no consolidado que, a su vez, se corresponden con cada una de las ordenanzas de aplicación de usos lucrativos. En dichas Fichas se detallan las condiciones y parámetros urbanísticos específicos que resumen cada zona.

No existen en la actualidad planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a este Plan.

V.12.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNC.

V.12.1 Definición

Art. 267.- (OE) Comprende aquellas superficies en suelo urbano no consolidado delimitadas en los planos de ordenación, que precisan de obras de urbanización y que requieren la distribución equitativa de beneficios y cargas.

V.12.2 Ámbito de aplicación

Art. 268.- (OE) Se aplicarán en los ámbitos grafiados como Unidades de Actuación SUNC.1, SUNC. 2 y SUNC.3, en los planos de ordenación.

V.12.3 Carácter.

Art. 269.- (OE) Se destinan a uso Residencial Unifamiliar o Colectiva en Bloque Adosado. Todo lo cual se especifica en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas correspondientes.

V.12.4 Condiciones de desarrollo.

Art. 270.- El desarrollo se efectuará mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora que puede asumir la ordenación prevista en el PDSU, o bien modificarla mediante la inclusión de un PERIM en el citado Programa, el cual, deberá asumir la edificabilidad máxima prevista en las Fichas Urbanísticas.

V.12.5 Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Art. 271.- (OD) En todas las Unidades de Actuación, si se asume la ordenación detallada serán de aplicación las ordenanzas ya definidas, siendo la edificabilidad en la zona la indicadas en fichas.

Art. 272.- (OE) Al menos el 30% de la edificabilidad residencial del SUNC deberá destinarse a viviendas con algún tipo de protección.

V.12.6 Cesiones

Art. 273.- Se cederá libre de cargas y urbanizado el suelo destinado a uso dotacional y equipamientos, a espacios libres y zonas verdes y a red viaria, que se señala en la ficha de gestión. Igualmente se deberá ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo suficiente para materializar el porcentaje establecido en función de las distintas áreas de reparto. Esta cesión de aprovechamiento se ubicará en suelo destinado a vivienda protegida.

V.12.7 Ordenación pormenorizada, superficies y áreas de reparto.

Art. 274.- (OE) Se establece que cada Unidad de Actuación constituye un área de reparto, por lo que, en la ordenación detallada se han calculado las edificabilidades totales (distinguiendo entre libre y protegida), aprovechamientos, y se refleja el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo que deberá cederse al Ayuntamiento. Todos estos parámetros están recogidos en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

V.12.8 Sistema de ejecución y plazos.

Art. 275.- El desarrollo de ambas Unidades se efectuará por Gestión Indirecta, y se hará conforme al Título III del RAE. Ambas Unidades se pueden ejecutar indistintamente ya que ambas se encuentran colindantes con en SUC. Se establece un plazo máximo para el inicio de la tramitación de cuatro años, desde la aprobación del PDSU.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante acuerdo debidamente motivado, modificar tanto el modo de gestión como el plazo de desarrollo de las unidades.

V.12.9 Conservación de la urbanización.

Art. 276.- La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados.

V.12.10 Fichas Urbanísticas

Art. 277.- Al final del presente documento de Normas Urbanísticas, en el Anexo I de Fichas Urbanísticas se incluyen las correspondientes a las Unidades de Actuación, en las que se detallan las condiciones específicas de cada una de ellas.

Si del levantamiento topográfico de los terrenos se desprendiese alguna discrepancia con las superficies reales, prevalecerán estas últimas, debiendo adaptarse porcentualmente el suelo lucrativo, la edificabilidad y las cesiones públicas a la realidad existente.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

EL PDSU no admite clasificación de Suelo Urbanizable.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Art. 290.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de las actuaciones en suelo rústico.

VII.1.- DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 291.- (OE) Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo. En cualquier caso, el suelo rústico se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTAU, en la Sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del RSR.

VII.2.- CLASIFICACIÓN

Art. 292.- (OE) El suelo rústico se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

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

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de ordenación estructural OE.1 Ordenación del Término Municipal, donde se establece la Clasificación de Suelo.

En el suelo rústico de protección están incluidas todas aquellas superficies que constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares que estén sujetos a cualquier legislación específica y complementaria de la legislación urbanística, entre las que cabe destacar las Vías Pecuarias, Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA), Lugares de Interés Comunitario (LIC) y hábitats protegidos, que conforman un patrimonio histórico y natural destacado y cuya conservación y mejora es considerada por estas Normas como imprescindible.

VII.3.- NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 293.- (OE)A Núcleos de población.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Debe asegurarse la no formación en él de nuevos núcleos de población. Se considerará que existe riesgo de formación de nuevo 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.

Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo anterior se dé cualquiera de estos supuestos:

- 1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.
- 2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

Art. 294.- (OE) B) Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren algunas de estas circunstancias

- + Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando, por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.
- + Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto o bien cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.
- + Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.
- + Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado de la Consejería de Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

Art. 295.- (OE) C) Requisitos para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico.

La unidad mínima de cultivo es de 3,00 ha en secano y 0,25 ha en regadío.

VII.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

VII.4.1 Normas genéricas de Protección.

Art. 296.- (OE) Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afecten al suelo clasificado rústico y en especial 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:

- Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Decreto 242/2004. Reglamento de Suelo Rústico y su modificación 177/2010.
- Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Orden de 31-3-2003 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.
- Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 8/2007.
- Directiva Aves 79/402/CEE.
- Directiva Hábitat 92/43/CEE.
- Ley 32/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- Real Decreto 2414/1961, que desarrolla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Directiva del Consejo de 18 de Julio de 1978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces (78/659/CEE).
- Resolución de la Comisión de Agricultura aprobada por el Pleno de las Cortes de Castilla-La Mancha el 1 de Diciembre de 1994, referente al "Plan de Conservación del Medio Natural", instando al gobierno a su desarrollo y ejecución.

VII.4.2 Normas específicas de Protección.

Art. 297.- (OE) Además de las normas genéricas, el suelo rústico estará sujeto a las siguientes normas:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, así como las que generen riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión para la salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere en el punto anterior al precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- Nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Rectificaciones en el trazado viario: en aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, así como reponiendo la capa vegetal y la flora.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc...) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.
- Anuncios y carteles: la colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.
- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.
- Los vallados deberán permitir el libre paso de la fauna silvestre a través de los mismos y junto a caminos, deberán mantener una distancia mínima de 5 metros al eje del camino. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que no cumplan con las siguientes condiciones de especial protección: Los vallados realizados sobre longitudes superiores a 2.000 m o extensiones superiores a 25 Ha deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de evaluación de Impacto ambiental, y al artículo 20 del Reglamento General, de aplicación a la Ley 2/1993, de 15 de Julio, de caza de Castilla la Mancha.
- Zonas de importancia: Los actos e instalaciones que se vayan a desarrollar en Suelo Rústico, deberán desarrollar las estrategias y actuaciones encaminadas a conseguir la finalidad que persiguen los respectivos planes de recuperación y conservación de las especies amenazadas y en concreto a lo determinado en el Decreto 275/2003. Plan de recuperación del Aguila Imperial en Castilla La Mancha; teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
 - Los nuevos tendidos eléctricos que se instalen deberán ajustarse a lo especificado en el Decreto 5/1999 de 2 de febrero por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.
 - Favorecer el éxito reproductor de la población nidificante a través de la mejora de las estructuras donde se asientan los nidos.

VII.4.3 Zonas de riesgo.

Art. 298.- (OE) En las zonas en las que exista la posibilidad de que se vean afectadas por episodios naturales de rango extraordinario (zonas de riesgo), se tomarán las medidas adecuadas para minimizar las consecuencias de los mismos.

En particular, para las zonas con Riesgo de Inundabilidad definidas en el Mapa de Riesgos, se aplicarán las siguientes normas:

Sin carácter excluyente de lo dispuesto en la legislación vigente, se clasifican las siguientes zonas en relación al riesgo de inundabilidad presente:

- Riesgo alto, para avenidas de periodo de retorno de 10 años.
- Riesgo medio, para avenidas de periodo de retorno de 100 años.
- Riesgo bajo, para avenidas de periodo de retorno de 500 años.

El régimen de usos establecidos es el siguiente:

- + En zona de riesgo alto, no se admite ningún uso, salvo aquellos permitidos en el Dominio Público Hidráulico.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- + En zona de riesgo medio, no se admite ninguna nueva edificación o construcción, uso o actividad que suponga una modificación sensible del perfil natural del terreno, que pueda representar un obstáculo al flujo del agua o la alteración del régimen corriente.

Se consideran usos compatibles:

- Los agrarios, sin admitir ninguna instalación o edificación, ni establecimiento de invernaderos ni cierres de parcelas.
 - Parques, espacios libres, zonas ajardinadas o usos deportivos al aire libre, sin edificaciones ni construcciones de ningún tipo.
 - Los lagunajes y las estaciones de depuración de aguas residuales o potables.
 - El establecimiento longitudinal de infraestructuras de comunicación y transporte, siempre que permita la preservación de régimen de corrientes.
 - La implantación de infraestructuras de servicios y cañerías debidamente soterradas y protegidas, siempre que se preserve el régimen de corrientes y se garantice la no afectabilidad a la calidad de las aguas.
 - Aquellos otros usos previstos por la legislación.
- + En zona de riesgo bajo, no se admiten áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación, con excepción de las destinadas a usos industriales y de almacenaje.

Este régimen de usos establecido para zona de riesgo bajo deja de ser aplicable cuando el planeamiento urbanístico, con el informe favorable de la administración hidráulica, prevea la ejecución de obras para prevenir inundaciones.

VII.5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).

VII.5.1 Actos permitidos.

Art. 299.- Serán todos los señalados en el artículo 54 del TRLOTAU, con los criterios y supuestos previstos en este título y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección y en el artículo 55 del mencionado TRLOTAU.

Asimismo, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles tengan cualquiera de los objetos señalados en el artículo 60 del TRLOTAU y artículo 11 del REGLAMENTO DE SUELO RUSTICO

Las obras menores no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua, casetas de pozo y almacén de aperos agrícolas. Los vallados o cerramientos de fincas que limiten con caminos, deberán retranquearse, como mínimo, 5 metros del eje del camino.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Orden 31/03/2003, 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, así como en el RSR.

En cuanto a la posibilidad de desarrollar una actuación urbanizadora en esta clase de suelo, además del cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 del RSR, se exigirá una dimensión mínima de la actuación de 1 hectárea.

VII.5.2 Usos y Actividades

Art. 300.- Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en los artículos 55, 56, 57 y 63 del TRLOTAU, de tal manera que cumplan la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas:

1.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario.

Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las 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.

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

2.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso residencial unifamiliar.

Vivienda Unifamiliar aislada en parcelas que tengan como superficie la unidad mínima de cultivo de secano.

3.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones para infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica y local. En particular:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales. Para los mismos se deberá tener en cuenta lo observado en el art. 15 del RSR, debiendo obtenerse las autorizaciones de Medio Ambiente y CHT respectivamente de ser necesario.
- 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.

Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

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

4. Obras construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Usos industriales:

Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y la explotación de áridos.

Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.

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

Usos terciarios:

Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

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

Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.

Usos dotacionales y de equipamiento:

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

Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución.

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

Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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 carburantes.

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

Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los artículos 3-11 de la Orden de 31-03-2003, Instrucción Técnica de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas. Asimismo deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación.

Todas las construcciones y edificaciones permitidas deberán tener el carácter de aisladas, retranquearse como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos y vías de acceso y no tener 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.

VII.6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SRNUEP).

Art. 301.- (OE) Constituido por los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 47 del TrLOTAU, "El suelo rústico en los Municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano" ", y demás artículos del TrLOTAU, RP y RSR que lo definan, estará sujeto a lo determinado en el artículo 61 del TrLOTAU, pudiendo solo atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los siguientes usos y aprovechamientos, 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 otros.

Aunque según el tipo de protección sea necesario contar con autorizaciones de unos u otros organismos, podrán realizarse los usos, actividades y actos incluidos en el artículo 11 y 12 del Reglamento del Suelo Rústico siempre y cuando cumplan las condiciones concretas que se establecen para cada una de las distintas categorías de suelo rústico protegido y no esté específicamente prohibido en la correspondiente categoría.

A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección se incluirá en la mayor categoría de protección.

VII.6.1 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (SRNUEP-a).

- Suelo Rústico de Protección de Cauces y Riberas

Art. 302.- (OE) Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modif. por RD 1315/92 y por RD 606/03), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

- a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
- b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

Como norma general, la zona de protección que se establece en el PDSU es de 100 metros a cada lado del cauce. Esta protección se establece para las zonas cercanas a los cauces de los ríos y arroyos así como a las lagunas existentes en el término Municipal.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en 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 establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

El régimen de usos será en función de la zona de Riesgo de Inundación en que se encuentre.

En los terrenos colindantes con cauces naturales, independientemente de su clasificación, cuando se pretendan emplazar construcciones o instalaciones, se deberá realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas para un periodo de retorno de 500 años con el fin de determinar la franja de protección frente a las avenidas.

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, para las galerías fluviales arbóreas y arbustivas.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las actuaciones que se lleven a cabo en este tipo de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan de Delimitación del Suelo Urbano se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- Se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa en los nuevos desarrollos, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece 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.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

- Vías Pecuarias

Art. 303.- (OE) Se adscriben al suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias del término municipal y sus bandas de protección, que serán como mínimo una franja de cinco metros a cada lado de la vía pecuaria.

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, donde uno de los objetivos que se pretende es un aprovechamiento medioambiental de las vías pecuarias, de acuerdo con el artículo 12, según el cual:

“En las zonas objeto de cualquier forma de Ordenación Territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.”

Igualmente será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Se prohíbe cualquier transformación que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento o señalización de la vía pecuaria.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.

Cualquier actuación deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería competente. 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 licencia deberá recabar informe de la Delegación de Medio Ambiente de Toledo, que establecerá los límites de la misma.

Para la instalación de redes subterráneas de infraestructuras será necesario contar con la autorización del Organismo titular de las vías pecuarias.

Sobre el SRNUEP Ambiental se sitúa una edificación como sede del retén de incendios de Valdenuño Fernández, la misma cuenta con un permiso provisional aprobado por la Dirección de Medio Ambiente de la Junta de Castilla La Mancha.

VII.6.2 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEP-n).

Art. 304.- (OE) Quedarán incluidos en esta categoría de Parques o Reservas Naturales o figuras administrativas análogas así como los elementos geomorfológicos reseñables, áreas sensibles, masas boscosas y hábitats de protección especial.

NORMAS URBANÍSTICAS.

a). A este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstos en un Plan Especial que se redactará para el desarrollo de este suelo, en cuyo caso se permitirán 2 viviendas para guarda del territorio cada 100 Ha. de suelo.

b). Se prohíben los movimientos de tierras y la tala de árboles, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas contempladas en el Plan Especial, y las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

Dado el valor natural de estos terrenos, la regulación de usos y actividades previstos en la normativa urbanística para la categoría de SRNUP-Natural debe contemplar:

- Limitación a la construcción de edificaciones aisladas (naves, viviendas) en los suelos clasificados bajo esta categoría, debiéndose dirigir las mismas preferentemente hacia terrenos clasificados como rústicos sin ningún tipo de protección adicional.
- No comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa ambiental. Por tanto, se debe excluir la actividad industrial y minera, las plantas solares fotovoltaicas y los parques eólicos.
- Necesidad de respetar los ejemplares arbóreos de las diferentes especies que aparecen de manera dispersa o en pequeños golpes por el terreno, dados sus valores ambientales y paisajísticos. En caso de que se requiriera actuar sobre los mismos, se deberá solicitar autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por aplicación de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

VII.6.3 Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés etnológico cultural (SRNUEP-ec) o paisajístico (SRNUEP-p).

Art. 305.- (OE) Se refiere a la protección de medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por este Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés etnológico cultural (SRNUEP-ec)

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe construcciones de todo tipo.
- B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos devolver el perfil a su estado inicial.
- C. Quedan prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos.
- D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- E. Queda prohibido el cerramiento de fincas.
- F. Su uso será el existente en la actualidad, es decir eras agrícolas: la era de trilla, es el terreno donde se trillaban los cereales y posteriormente se aventaban para obtener el grano.
- G. Se permite usos culturales y etnológicos que recuerden todas las labores que se han perdido en estos terrenos.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico (SRNUEP-p)

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo la reforma o ampliación de edificaciones existentes como pajares, parideras, etc., siempre que se realicen con los mismos materiales y respeten el estilo y la morfología y las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del núcleo urbano. Estas construcciones sólo se podrán realizar en los emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C. Quedan prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E. Queda prohibido el cerramiento ciego de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de zona. Su altura total será siempre inferior a un metro veinte centímetros. Los vallados permeables de malla metálica o similar podrán alcanzar una altura máxima de dos metros incluida la parte ciega del cerramiento.

VII.6.4 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (SRNUEP-c).

Art. 306.- (OE) Serán de aplicación lo establecido en el Título IX, Normas Urbanísticas de Protección, y los documentos de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y de Carta Arqueológica.

Esta protección se dirige a la preservación de las áreas en que existe posibilidad de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos o de cualquier otra índole, así como a los trazados tradicionales de vías pecuarias. Será de aplicación en todo caso la Normativa Sectorial específica para estos yacimientos, así como las condiciones siguientes:

A. Construcciones y movimientos de tierras en general.

Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias. Se permite la reforma/ampliación de edificaciones existente siempre que se realicen con los mismos materiales y respeten el estilo y la morfología tradicionales.

B. Protección cautelar por nuevos hallazgos.

Si en algún punto del suelo rústico no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio cien metros, en tanto no se modifique el Plan de Delimitación de Suelo Urbano para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura

VII.6.5 Condiciones específicas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP-e).

Art. 307.- preferentemente al aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal, extractivo o hidrológico.

Regirán las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.

B. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción e instalación no vinculada a la actividad agrícola o ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del Suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.

E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, siendo además un acto sujeto a licencia tal y como establece el E.D.U.

En las áreas desforestadas por la explotación forestal a que se refiere el párrafo anterior, se deberá proceder a la conveniente reforestación debiendo cubrir una superficie igual a la talada y repoblando con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

VII.6.6 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.(SRNUEP-ine).

Art. 308.- (OE) Se refiere a la protección de terrenos por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

Estos terrenos quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación salvo las de ampliación de las infraestructuras, equipamientos o instalaciones existentes o las que fueran imprescindibles para garantizar el funcionamiento o mejora de las mismas.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren o modifiquen el perfil del terreno salvo los necesarios para la ejecución de obras o instalación de servicios autorizados.

NORMAS URBANÍSTICAS.

C. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso salvo que provenga de emisario de estación depuradora.

D. Se permitirá la extracción de áridos siempre que conlleve actuaciones complementarias de regeneración de los suelos y previo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

VII.6.6. a) De Carreteras

Art. 309.- (OE) Se adscriben a este tipo de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUEP-ine) las carreteras y su zonas de servidumbre, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

No se permite ningún tipo de edificación. Cualquier actuación requiere la autorización del Organismo titular de las mismas.

Art. 310.- (OE) En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en los artículos 23, 25, 26 y 27, referentes a definición geométrica y restricciones de uso, que señalan lo siguiente:

- Definición de zonas de uso de la carretera

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidos horizontalmente desde la línea exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos son de dominio público únicamente los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La zona de protección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La línea límite de la edificación se define a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (marca vial interior del arcén) y hasta una línea paralela situada a 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en carreteras de la red básica y 18 metros en el resto de las carreteras.

- Restricciones en las zonas de uso de la carretera

+ En la zona de dominio público de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles 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 fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

+ En la zona de servidumbre de la carretera:

La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

NORMAS URBANÍSTICAS.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

+ En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán autorización de la administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento del valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

+ En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra o construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En referencia a la posible instalación de cerramientos, se atenderá al artículo 94 apartado g) del Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994), según el cual, en la zona de servidumbre solo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

En referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera, se atenderá el artículo 94.h) del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/499, además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de la edificación. Delante de esta línea no se autorizarán mas obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamientos.

- Autorizaciones necesarias.

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales anteriormente mencionados, antes de la ejecución de cualquier obra. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución de las obras.

A.- Autorizaciones necesarias:

a) Accesos a la carretera: se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección.

c) Construcción de vallado: de ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

e) La realización de e instalaciones fijas o provisionales, el verted de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

B.-Contenido de las solicitudes de autorización.

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades, y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

ACCESOS

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto de tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999, del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Enero 1967).

Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16/12/1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...) por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

CRUCES SUBTERRÁNEOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS U OTROS SERVICIOS.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será 1,50 metros.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de protección de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

CRUCES AÉREOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS U OTROS SERVICIOS

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

NORMAS URBANÍSTICAS.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros.

PLANTACIONES

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

CERRAMIENTOS Y VALLADOS

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C.- Presentación de solicitudes de autorización

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

- Nuevos accesos a carreteras de titularidad autonómica y dimensionado de las vías.

Según la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha:

La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos a cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibles, deberá acompañarse además el proyecto de las obras acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el párrafo anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

- Publicidad en Carreteras de titularidad autonómica

Según el artículo 24 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha:

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.

Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

- Afección al drenaje de la carretera

Las obras relacionadas con el Plan no alterarán en ninguna medida el funcionamiento de las obras de drenaje tanto longitudinal como transversal de la carretera.

VII.6.6.b) De Líneas Eléctricas

Art. 311.- (OE) La línea eléctrica aérea de alta tensión y dos franjas de protección, una cada lado de la línea y con un anchura de 10,00 metros cada una de ellas.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego, quedando prohibida la quema de rastrojos. No se permite ningún tipo de edificación y cualquier otra actuación requerirá la autorización del Organismo titular de las mismas.

VII.6.6.c) Vertederos y escombreras.

Art. 312.- (OE) Se sujetará al Plan de residuos de Castilla La Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de mayo).

VII.6.6.d) Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Art. 313.- (OE) Se realizarán la construcción de una estación depuradora, al objeto de evitar los vertidos directos a los cauces. Su situación está incluida en el presente PDSU e ISA. Se revisará la capacidad de la actual depuradora acorde al aumento de residuos que se puedan derivar por el desarrollo de las distintas unidades de actuación.

VII.7.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 314.-En el 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 6 metros de altura total a alero.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los usos permitidos, 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.

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 300GHZ.

NORMAS URBANÍSTICAS.

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.

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.

VII.8.- ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA

Art. 315.- Todos los actos permitidos en suelo rústico, de reserva o de especial protección (SRNUEP), 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.

Las condiciones legales mínimas y la caducidad y vigencia de las licencias municipales para cada uno de los actos relacionados con los usos permitidos son las establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico.

VII.9.- CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL

Art. 316.- Para los actos relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, la resolución municipal de otorgamiento de la 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 del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar será regulada por ordenanza. Se devengará una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, practicándose una liquidación provisional o a cuenta, bien en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, o bien en función de los índices o módulos si una ordenanza municipal así lo establece.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión de las obras, construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento, mediante oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Art. 317.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de los proyectos y ejecución de las obras de urbanización.

VIII.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.

Art. 318.- Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el TRLOTAU y vendrán suscritos por técnicos competentes.

Los servicios mínimos urbanos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones, así como la pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado.

La dimensión de las aceras será la necesaria para alojar bajo ella todos los servicios, excepto el saneamiento.

En los Pliegos de Condiciones, habrá que fijar los plazos de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarios, para la realización de las obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen necesarios.

Será preceptivo el cumplimiento de la legislación de accesibilidad vigente, tanto autonómica como estatal.

Directrices medioambientales a seguir por los Proyectos de Urbanización:

- Conseguir urbanizaciones de bajo impacto: evitar el sellado masivo y la impermeabilización del suelo.
- Promover las fuentes renovables locales de energía fomentando la implantación de directrices bioclimáticas.
- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debería separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales (red separativa) en los nuevos desarrollos.
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies autóctonas de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En zonas verdes comunes y jardines particulares la aplicación de fertilizantes y de herbicidas se hará en dosis adecuadas para evitar la infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se realizará una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde", en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.
- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adaptan al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

Determinaciones de los Proyectos:

NORMAS URBANÍSTICAS.

Los Proyectos contendrán las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que para cada tipo de proyecto se exijan la totalidad o parte de ellas;

- a) Movimiento de tierras.
- b) Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aceras, espacios peatonales no motorizados y públicos previstos por el Plan así como su adecuada señalización.
- c) Suministro de agua incluyendo captación, regulación, distribución domiciliaria, piezas especiales y acometidas: así como riego (prioritariamente por sistemas de reducción de agua, tales como el riego por goteo) e hidrantes contra incendios.
- d) Saneamiento y depuración que comprenderán tanto colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas, piezas especiales para aguas pluviales y residuales según el sistema de evacuación; como las estaciones depuradoras de la totalidad o en la proporción que afecte al polígono o unidad de actuación.
- e) Suministro de energía eléctrica incluyendo transporte, reparto, distribución, transformación, distribución de la misma y del alumbrado público
- f) Conducción subterránea de telefonía y televisión por cable.
- g) Suministro de gas ciudad cuando fuese disponible ese fluido.
- h) Jardinería y arbolado y mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
- i) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen necesarias y/o imprescindibles.

Los Proyectos de Urbanización diseñarán la red de servicios de ser posible con el criterio de unicidad de canalizaciones, previendo en general un único canal para conductos de infraestructuras básicas, situado preferentemente bajo la acera.

VIII.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN, EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN.

Art. 319.- Son proyectos de obras que definen detalles técnicos de las obras públicas y, deberán redactarse con precisión suficiente para poder ser ejecutados por persona distinta a al redactor. Toda obra pública de urbanización que se ejecute, ya sea en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá un Proyecto de Urbanización que deberá contar con aprobación administrativa publicada en el Boletín Oficial de la provincia. Cuando formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, se someterán al procedimiento de aprobación de dicho documento.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en la legislación de régimen local.

Una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización, por gestión indirecta y, en todo caso, por los particulares, el deber de conservación de dichas obras por parte del Ayuntamiento, comenzará desde el momento en que se produzca la recepción de las correspondientes obras por la administración actuante, exceptuando de esta regla los

supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso predominantemente turístico o residencial de densidad poblacional baja de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, y el procedimiento será el establecido en el Título VII del RAE.

VIII.3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 320.- A continuación se indican las condiciones técnicas que deben cumplir las distintas redes de infraestructuras para garantizar las calidades mínimas exigidas a los distintos servicios urbanos.

VIII.3.1 Abastecimiento de agua

Art. 321.- Todo proyecto garantizará las siguientes demandas:

Suelo residenciales: 250 l/habxdía.

La red será mallada y de fundición.

La presión mínima a pie de parcela será de 3,5 kg/cm².

Será preciso demostrar la disponibilidad de caudal suficiente en la documentación del proyecto de urbanización.

La ubicación de los contadores individuales se realizará en fachada o cuarto accesible por las personas encargadas del Ayuntamiento de este servicio.

VIII.3.2 Evacuación de aguas residuales

Art. 322.- Se tenderá siempre a una red de alcantarillado separativa en los nuevos desarrollos, justificándose su imposibilidad en el caso de que sea unitaria. Se realizarán la construcción de una estación depuradora, al objeto de evitar los vertidos directos a los cauces. Su situación está incluida en el presente PDSU e ISA.

Las aguas residuales verterán a colector público para su posterior tratamiento en la depuradora. En suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la utilización de fosas sépticas.

Sumideros a ambos lados de calzada en esquinas y cada 50 metros como máximo.

Profundidad mínima de los tubos 1,20 metros desde la clave.

Las condiciones mínimas serán:

- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5 m/sg
- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5m/sg.
- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m³ en los casos estrictamente necesarios.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 m en tramos rectos.
- El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo
- Diámetro mínimo de los colectores de 40 cm.
- El material será descrito por el Ayuntamiento.

VIII.3.3 Suministro de Energía Eléctrica

Art. 323.- El cálculo se realizará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

En suelo urbano todas las líneas eléctricas deberán enterrarse o desviarse fuera del Sector o prever pasillos eléctricos de protección.

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con la zona donde se establezca, siendo subterráneos en áreas residenciales.

VIII.3.4 Alumbrado público

Art. 324.- El alumbrado público debe formar un ambiente visual nocturno adecuado a la actividad ciudadana, potenciándola siempre que sea posible.

Las vías públicas deberán contar con los niveles de iluminación que se indican a continuación. Estos niveles de servicio se consideran en servicio, por lo que en la puesta en funcionamiento de los mismos, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

El nivel de iluminación de las vías principales será de 22 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 6 metros, y la separación de la base del poste del límite exterior del bordillo será de 50 cm. como máximo en vías principales y de 45cm en viales secundarios.

El nivel de iluminación en vías secundarias será de 20 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 4 metros. Se admiten en estas calles báculos adosados a fachada.

Los itinerarios peatonales accesibles dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de modo homogéneo, evitándose el deslumbramiento.

Los lucernarios de iluminación de calles, parques y jardines, y otros espacios públicos en general, tendrán un diseño tal que dirija la luz hacia abajo, evitando la proyección de haces luminosos hacia el cielo.

El nivel de iluminación en áreas ajardinadas y sendas peatonales será de 7 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,12, la altura de las luminarias sobre la calzada será como mínimo de 4 metros. Se admiten báculos adosados a fachada.

Los cuadros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores y contarán con mando manual y automático dotado de reloj y célula fotoeléctrica. Para asegurar una mayor eficiencia energética, en los cuadros se requiere un reductor de flujo para la iluminación nocturna.

Se prohíbe la utilización de lámparas incandescentes. En las áreas de especial interés ambiental el Ayuntamiento determinará el tipo de báculo a emplear, recomendando el tipo farol.

Se tendrá en cuenta la normativa existente respecto a este aspecto, así como las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Las instalaciones como mínimo dispondrán:

- Conductores en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE
- Soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- Luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.
- Los materiales a utilizar deberán estar homologados.
- Las redes de distribución serán subterráneas.
- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como las indicaciones realizadas por los servicios técnicos municipales.

VIII.3.5 Pavimentación de vías

Art. 325.- (OE) En cuanto a la urbanización se distinguen dos tipos de vías, cuya clasificación se establecerá en el Proyecto de Ejecución material correspondiente:

- Vías primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana prevista en el Plan, y en especial las señaladas como redes generales.
- Vías de conexión o secundarias, cuya función principal es continuar la estructura urbana con otras áreas colindantes y dar acceso al interior de las diferentes áreas urbanas previstas por el Plan y/o ámbitos del Proyecto correspondiente.

Condiciones de dimensionamiento para la red viaria del suelo urbano (SUC y SUNC)

- La red viaria grafiada en los planos es vinculante en cuanto a su anchura mínima, pero puede ser ampliada
- Por anchura se entiende la sección transversal grafiada en los planos, y debe cumplir lo siguiente:

PARA USOS RESIDENCIALES

La sección total para el viario principal o vías primarias es, como mínimo de 12,50 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

- + Acera de 1,50 metros.
- + Calzadas de 5,70 metros por sentido.
- + Aparcamiento en línea de 2,2 metros.

La sección total para el viario de conexión o secundario es, como mínimo de 10 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

- + Acera de 1,50 metros.
- + Calzada de 5,50 metros.

Las secciones viarias (distribución de anchos y disposición de aceras, aparcamiento y calzada) deberán tomarse como referencia para el diseño del viario del suelo urbano no consolidado. Los Planes Parciales, razonadamente en relación con su propuesta de ordenación y disposición de aparcamientos, podrán proponer distintas variaciones en su viario interior, siendo el Ayuntamiento responsable de señalar el tipo de sección que hayan de respetar en cada caso para mantener unidad de diseño en los viarios comunes a varios ámbitos.

La ordenación de plazas de aparcamiento deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, lo que supone una reserva mínima de una plaza por cada 40 o fracción para personas de movilidad reducida.

La documentación del Plan Parcial incluirá un plano de planta general con la localización de plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que deberán compatibilizarse con la previsión de vados de entrada de vehículos al interior de las parcelas.

VIII.3.5.1 Determinaciones de diseño de las nuevas calles

Art. 326.- (OD) En las calles de anchura igual o superior a 12,50 metros, las aceras serán, al menos de 2,30 metros de anchura, dispondrán obligatoriamente de aparcamiento en línea y arbolado urbano en acera o de no ser posible en la misma en zona de aparcamiento cada dos plazas.

Para el arbolado urbano se utilizarán, preferiblemente, especies de hoja caduca.

En las playas de aparcamiento se utilizará, siempre que sea posible, pavimentos permeables al agua. Además, en todas las calles de nueva construcción deberá cumplirse lo siguiente:

- El ancho no será menor del señalado anteriormente en este mismo artículo, garantizándose un ancho libre peatonal de 1,80 metros como mínimo y una altura libre de 2,50 metros
- Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de una vía primaria de nueva creación, la calzada (excluidos aparcamientos) no superará los 2/3 del ancho total.
- Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 3,00 metros, se preverá la localización de arbolado con separación máxima de 10 metros entre cada elemento y de la intersección. Los proyectos de urbanización incluirán la disposición de alcorques y un sistema de riego con ahorro de agua.
- Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 0,10 metros, Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de paramento antideslizante para permitir el paso de personas discapacitadas, coches de niños, carritos y bicicletas. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar las aceras y siempre que ello comporte acuerdos verticales dentro de los límites tolerados en las Instrucciones Técnicas.
- Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea, las dimensiones de cada plaza estarán comprendidas entre 2,20x4,50 y 2,50x5,00 metros.
- Para las calles en que se proyecte aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad mínima de 4,50 metros, si es oblicua, y de 5,00 metros, si es de 90 grados. La calzada tendrá como mínimo un ancho de 5,00 metros y la anchura por plaza será de 2,25 metros.
- Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

VIII.3.5.2 Condiciones de circulación

Art. 327.- (OD) Para las vías Primarias de nueva creación. Con carácter general las vías principales serán de doble circulación salvo que la especial configuración de la trama viaria permita el desdoblamiento en pares de vías semejantes y equiparables funcionalmente, previo acuerdo de los órganos municipales competentes.

Para las vías secundarias de nueva creación. El viario local será preferentemente de dos sentidos de circulación, aunque cumpliendo el mínimo total puede ser de un solo sentido.

Para las vías existentes, se resolverán según indica este PDSU, como viarios de coexistencia.

VIII.3.5.3 Condiciones de trazado

Art. 328.- (OD) -Para las vías primarias:

- + Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a 50 km/h.
 - + La distancia mínima de visibilidad en los accesos a intersecciones será de 30 metros.
 - + Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8 metros en ángulos inferiores a 100 grados.
 - + Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de los órganos competentes.
 - + El viario principal previsto en el presente Plan, o por los órganos gestores de tráfico y circulación rodada en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones especialmente justificadas lo aconsejen, siendo en este caso preceptivo y vinculante el acuerdo de los órganos competentes.
- Para las vías secundarias. Estas vías adoptarán unas características geométricas y elementos reductores de velocidad que no permitan superar una velocidad de 30 km/h.
- Rasantes. Son las que aparecen en el correspondiente plano de ordenación.

Las secciones transversales del viario de coexistencia se ejecutarán, según se indica en el plano OD-2.

Las secciones longitudinales de los viarios de coexistencia respetarán, las pendientes existentes en el estado actual, reflejados en el estudio informativo de este PDSU. En caso de variarse estas pendientes, las nuevas deberán formar parte de un estudio previo para su aprobación.

Los encuentros de las calles de coexistencia con los viarios de las ampliaciones de casco, se resolverán en las aceras de los nuevos polígonos con una pendiente de 2% como máximo en la sección longitudinal de las mismas.

VIII.3.5.4 Condiciones de los materiales

Art. 329.- Para las vías primarias se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales vigentes o que puedan aprobarse en función de las competencias respectivas. En defecto de las mismas, se considerará recomendable:

A. Calzadas:

- Sub-base de zahorra natural s-2 de 25 cm. de espesor.
- Capa de hormigón hidráulico HP-35 de 20 cm. de espesor.
- Capa de rodadura con MBC tipo D-12 de 5 cm. de espesor.
- Solado antideslizante. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- Total espesor de firme de calzada = 50 cm.

NORMAS URBANÍSTICAS.

B. Aceras:

B.1 Acera tipo

- Sub-base de zahorra natural S-2 de 20 cm. de espesor.
- Capa de Hormigón Hidráulico H -125 de 15 cm. de espesor.
- Solado tipo adoquín de Hormigón de 10cm de espesor sobre cama de arena de 3 cm.
- Solado antideslizante. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
Total espesor de firme de aceras = 48 cm.

B.2 Acera con zonas con señalización de aviso en paso de peatones.

- Sub-base de zahorra natural S-2 de 20 cm. de espesor.
- Capa de Hormigón Hidráulico H -125 de 15 cm. de espesor.
- Solado tipo de loseta hidráulica de textura y color contrastado para la señalización de aviso en paso de peatones sobre plastón o adoquín texturado de Hormigón o granito de 10cm de espesor sobre cama de arena de 3 cm.
- Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.
- El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
 - a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
 - b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Total espesor de firme de aceras = 43 o 48 cm.

C. Aparcamientos:

- Sub-base de zahorra natural S-2 de 25 cm. de espesor.
- Capa de hormigón hidráulico HP-35 pulido de 20 cm. de espesor.
Total espesor de firme de aparcamientos = 45 cm.

D. Tipos de Bordillos:

Los bordillos serán prefabricados de hormigón y se asentarán mediante la interposición de una capa de mortero M-450 de 2 ó 3 cm. de espesor, sobre una zapata de hormigón hidráulico tipo H-100, se reforzará su trasdós

NORMAS URBANÍSTICAS.

con hormigón del mismo tipo para evitar vuelcos o movimientos en su colocación. Los tipos a emplear serán los siguientes:

- Bordillo de hormigón prefabricado de 20x22 cm. con un borde achaflanado en delimitación de calzadas con aceras y zonas verdes.
- Bordillo de hormigón prefabricado de 10x20 cm. en delimitación de aceras y parcelas.

En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente para las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.

En el casco urbano predominará el tratamiento con materiales naturales como la piedra ya sea en embaldosados o en adoquinados, coexistiendo el tráfico rodado con el peatonal en las zonas donde el ancho del viario haga imposible cumplir los anchos mínimos de circulación.

VIII.3.6 Áreas peatonales y ajardinadas

Art. 330.- (OD) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc...

Se establece como criterio de áreas ajardinadas, tanto para suelo urbano consolidado como no consolidado, el mantenimiento del arbolado existente dentro de las áreas ajardinadas y espacios libres de los ámbitos y parcelas, especificando la aplicación de la Norma Granada, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

El Proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a la concesión subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

El Proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito, estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurrieran por su ámbito.

En los itinerarios peatonales el pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Variará su textura y color en las esquinas, paradas de autobuses, vados y señalización para detección de pasos de peatones.

En cualquier caso en los espacios libres, y dependiendo de su función se arbolarán y tratarán principalmente con especies autóctonas de la zona o comarca donde se enclava el municipio, debiendo preverse una red de riego acorde con el ajardinamiento previsto.

- De los materiales

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanzas, Pliegos de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los órganos municipales competentes.

- De la vegetación

El arbolado establecido en las aceras respetará lo dispuesto en el diseño del viario siendo de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros. En los espacios ajardinados se justificará el uso de especies adecuadas al microclima de la zona, drenándose los espacios favorables para evitar la formación de charcos. El tamaño mínimo de los árboles en plantación ha de ser de 2,00 metros de altura para especies de hoja perenne y de 16 cm. mínimos de perímetro de tronco a 1,00 metro de altura de suelo en las especies de hoja caduca.

- Espacios destinados a circuitos ciclables

NORMAS URBANÍSTICAS.

Dadas las características del casco no se prevé la creación de una red de circuitos ciclables ya que dada la dimensión de la trama urbana y la baja circulación vehicular permiten el uso mixto (vehicular – ciclista) en toda su extensión.

VIII.3.7 Mobiliario urbano

Art. 331.- Los proyectos de urbanización, contendrán un apartado que incluya el mobiliario urbano de los espacios libres, bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes, etc., que sea necesario en función de sus propias necesidades.

VIII.3.8 Telefonía y gas

Art. 332.-La documentación del proyecto de urbanización contemplará la ejecución de las canalizaciones necesarias para el tendido de los teléfonos y de gas si existiese, de acuerdo a las normas de las empresas suministradoras y la Consejería de Industria.

VIII.3.9 Requisitos medioambientales de cumplimiento para los instrumentos de ejecución

- Residuos gaseosos

Art. 333.- Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las instalaciones correctoras adecuadas.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

A los efectos restantes, se cumplirá los niveles de dispersión establecidos por el Decreto de 6 de febrero de 1975.

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 las 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.

- Contaminación de aguas

Art. 334.- La instalación de nuevas actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la legislación de aguas aplicable, así como en la legislación de protección medioambiental que le afecte.

- Depuración

Art. 335.- Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, cumpliendo la legislación aplicable relativa a vertidos líquidos y protección de las aguas.

- Residuos sólidos

Art. 336.- En todas las áreas de nuevo desarrollo se preverán espacios anexos al viario para situar contenedores separativos de residuos sólidos en número y capacidad suficientes para garantizar el servicio de recogida, debiéndose justificar en el Proyecto de Urbanización. Su ubicación deberá ser accesible y permitirá un ancho de paso libre a los peatones de 1,80 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS.

En los vertederos de residuos sólidos se distinguen tres tipos

- a) Vertederos de residuos urbanos, que son los depósitos para material de deshecho urbano.
- b) Vertederos de residuos inertes, que son los depósitos para material de deshecho de la construcción.
- c) Vertederos de residuos industriales, que son depósitos de desechos de industria y de lodos de las depuradoras

Los criterios comunes de ubicación serán los siguientes

- a) Situarse a más de 2 Km. de distancia de los núcleos urbanos o suelos urbanizables.
- b) Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que estos no puedan llevar olores a núcleos de población; y localizarse en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.

Además de estos criterios, se considerará el criterio hidrogeológico según el cual

- a) Los vertederos de residuos industriales solo se podrán ubicar en terrenos considerados como invulnerables, definidos éstos como aquellos que tienen materiales geológicos muy poco permeables que no contienen acuíferos.
- b) Los vertederos de residuos inertes y urbanos se podrán ubicar en los anteriores, y además en terrenos considerados poco vulnerables, definidos estos, como aquellos en que los materiales geológicos no presentan acuíferos continuos.

En cualquier caso, la ubicación de vertederos de residuos industriales debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los servicios Técnicos municipales competentes. Se permitirá en ambos tipos de vertedero los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

En cualquier caso se dará cumplimiento a la legislación aplicable sobre protección del medio ambiente y evaluación de impacto ambiental.

- Protección contra incendios.

Art. 337.- Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el Código Técnico CTE-SI y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

-Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5- 84.

- Desarrollo de actividades diversas.

Art. 338.- Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.

- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

- Deslumbramientos

Art. 339.- No podrán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados debidos a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a alta temperatura desde el exterior del local donde se producen.

- Posibilidades de fuego y explosión

Art. 340.- Todas las actividades que supongan posibilidades de fuego o explosión instalarán los sistemas de seguridad adecuados. Queda prohibida la quema de materiales o desperdicios al aire libre.

NORMAS URBANÍSTICAS.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales cercanos a usos de vivienda. La instalación de los diferentes elementos de seguridad y protección de incendios y explosiones deberá cumplir las disposiciones legales pertinentes.

- Radioactividad y perturbaciones eléctricas

Art. 341.- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinto o a la salud de personas expuestas a la misma. Se deberán cumplir las disposiciones legales pertinentes.

VIII.4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 342.- (OD) Además de todo lo establecido en el Título XI.- Condiciones de Accesibilidad, los Proyectos de Urbanización contendrán, expresamente, las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en el Decreto de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de elementos utilizadas.

Así, el vado del paso de peatones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima será de 1,80 metros.
- El bordillo del vado estará enrasado con respecto a la calzada y los cantos deberán ser redondeados o achaflanados a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado será como máximo del 8% y la transversal del 2%
- Deberán señalizarse con pavimento de textura diferente.

El mobiliario urbano deberá cumplir lo siguiente:

- Ser accesible a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,80 metros de anchura x 2,20 metros de altura.
- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 10 cms. de vuelo y que limiten con itinerarios se situarán a una altura igual o superior 2,20 metros.
- El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los elementos que deban ser accesibles manualmente estarán situados entre 1,00 y 1,40 metros de altura.

TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Art. 343.- El objeto del presente título es establecer las condiciones generales de las obras y actividades, así como de los correspondientes proyectos y, regular las condiciones de las respectivas licencias.

Con carácter general, cabe señalar que todas las actividades y actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedan sujetos a control de su legalidad a través de las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutos de estas y por la inspección urbanística

IX.1.- CONTROL DE ACTIVIDADES Y ACTOS. COMUNICACIÓN PREVIA

Art. 344.- Los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el artículo 165 del TRLOTAU (actualizado por la LEY 1/2013 de 21 de marzo de medidas de dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla La Mancha) quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio. Por ello, deberá comunicarse al menos quince días antes del comienzo de las mismas y, dicha comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, operación o actividad y de fotocopia de los permisos y autorizaciones que se requieran, de conformidad con el la restante normativa que sea aplicable.

Transcurridos quince días naturales desde que se realice la comunicación, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar la actividad, la inacción de la administración no supondrá la subsanación de los defectos o irregularidades que existan.

Dentro de los quince días siguientes a la comunicación, el municipio podrá señalar al interesado la necesidad de solicitar licencia o autorización y en qué términos o requerir mas información.

IX.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

IX.2.1 Licencia Urbanística

Art. 345.- De acuerdo con el artículo 165 del TRLOTAU (actualizado por la LEY 1/2013). "Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
- e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h) La modificación del uso característico 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.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.
3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local”.

IX.2.2 Licencia de usos y actividades

Art. 346.- De acuerdo con el artículo 169 del TRLOTAU (actualizado por la LEY 1/2013):

“1. Siempre que de acuerdo con la legislación vigente no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa, están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

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

NORMAS URBANÍSTICAS.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

- a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.
- b) Si la actividad estuviera sujeta a evaluación de impacto ambiental o a autorización ambiental integrada o a cualquier tipo de autorización ambiental por ser susceptible de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento”.

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de 6 meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución del expediente del otorgamiento de licencia será de 3 meses.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes, así como la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística”.

IX.3.- PROCEDIMIENTO, COMPETENCIAS Y CADUCIDAD.

Art. 347.- El procedimiento de concesión será el establecido en el artículo 166 del TRLOTAU. (actualizado por la LEY 1/2013):

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica, éstas serán 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 y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas Municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a los movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, así como las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, y la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística.

En defecto de los mencionados plazos, se estará a lo previsto en el artículo 167.2 del TRLOTAU.

IX.4.- CÉDULA URBANÍSTICA.

Art. 348.- El Ayuntamiento emitirá la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

Dichas Cédulas contendrán como mínimo las especificaciones contenidas en el art.168.3 del Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978) debiéndose entender su valor acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Las Cédulas se expedirán bajo el modelo aprobado por el Ayuntamiento:

- A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate debidamente acreditados quienes acompañarán a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación sean requeridos por los

Servicios Técnicos Municipales.

- De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística o Compensación validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

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.

IX.5.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.

Art. 349.- Si previo a la entrada en vigor del presente Plan 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.

IX.6.- ALINEACIÓN OFICIAL.

Art. 350.-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 de 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 las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las actuaciones integradas, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas confrontan con las parcelaciones aprobadas.

IX.7.- CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Art. 351.- Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan.

Las licencias que se otorguen quedarán sujetas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1) Producirá efectos ante el Ayuntamiento a cuya actuación se refieran pero no alterarán situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.
- 2) Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 3) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- 4) El interesado deberá tener a disposición de los Servicios Municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.
- 5) En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico vigente.
- 6) Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.
- 7) No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad penal o civil en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas
- 8) Las autorizaciones serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
- 9) Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose una infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.
- 10) Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento.
- 11) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- 12) Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

La concesión de licencias de los actos a que hace referencia el apartado IX.2 se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

1) Licencias de Parcelación.

Art. 352.- Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/1000 sobre base topográfica, incluyendo las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2) Licencias de Edificación.

Art. 353.- Se exigirá la presentación de la documentación que contenga las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano que sean de aplicación. Deberán contener cuanta información exigen las disposiciones legales vigentes y contendrá los establecidos documentos.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Memoria Urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de la obra, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.
- Presupuesto estimativo en función de la cuantificación de las partidas que componen la obra, ajustada a sus costes de ejecución.
- Planos debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.
- Otros documentos gráficos o escritos que se precisen para la ejecución de la clase de obra que se pretende realizar, o se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

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

- a) Que se haya establecido la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste en todo caso.
- b) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones de solar con los servicios que determina la disposición preliminar de la legislación urbanística.
- c) Que, en otro caso, se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si, previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar para que las parcelas adquieran la categoría de solar.
- d) Que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- e) Que esté aprobada la Reparcelación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones, si las hubiese.
- f) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- g) Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento adecuado de los espacios libres de parcela y su mantenimiento en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Las licencias de edificación de obra mayor requerirán siempre proyecto de ejecución y certificado final de obra visados por el Colegio Oficial correspondiente de acuerdo con lo establecido en el decreto 1000/2010, de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio.

3) Licencias de Edificación (Obra Menor).

Art. 354.- Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, aquellas que se derivan de la aplicación del art. 2.2 de la LOE.. *"construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta"*

Aplicando la consideración anterior, podrá darse como obra menor, de manera orientativa, las que se enumeran a continuación, siempre dejando a juicio del técnico que informe la licencia urbanística presentada su aplicación o no y el requerimiento de aplicación de cualquier normativa vigente en el momento que se otorgue:

- 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 m³ 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 y en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la

NORMAS URBANÍSTICAS.

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. Asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.
- h) Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y 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.
- n) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica
- ñ) 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 m².
 - La altura máxima sea de 3 metros medidos desde cualquier punto del terreno.
 - La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

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

4) Documentación para la solicitud de estas obras.

Art. 355.- Deberá presentarse instancia acompañada de:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m), n), ñ) y o), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, 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 Urbanísticas, 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.

5) Licencias de Actividades

Art. 356.- Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del RAMINP, así como en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás disposiciones reglamentarias.

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

La solicitud de licencia 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.

Estarán sujetas a licencia de actividades la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características pueda afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

6) Licencias de Primera Ocupación.

Art. 357.- 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 6 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.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se

hubiesen constituido a tal efecto.

7) Licencias de Inmuebles incluidos en el Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico o declarados Bien de Interés Cultural.

Art. 358.- En los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico 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 correspondiente 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 Bien de Interés Cultural.

TÍTULO X.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN

Art. 359.- El objeto del presente título es establecer las normas urbanísticas de protección del medioambiente, de la escena urbana y el paisaje, de la imagen, de las edificaciones, etc...

X.1.- ALCANCE Y CONTENIDO

Art. 360.-Las presentes normas urbanísticas de protección regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan de Delimitación de Suelo Urbano se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- A). Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B). Protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.
- C). Protección del patrimonio edificado.
- D). Protección del patrimonio arqueológico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc...) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

X.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 361.- Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

1.- Vertidos sólidos (residuos urbanos)

Se deben implantar las actuaciones necesarias para la correcta gestión de residuos urbanos a los que se hace referencia en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, para lo cual deberá cumplirse lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019.

La recolección de residuos urbanos se realiza por medio de la Mancomunidad de la Campiña Alta.

NORMAS URBANÍSTICAS.

2.- Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido.

Así mismo, es preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

En la actualidad el vertido de las aguas residuales se realiza sin tratamiento previo. El presente PDSU. prevé la ejecución de un EDAR que garantice el tratamiento de las aguas residuales tanto de la red actual en SUC como en SUNC a ejecutar.

3.- Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

4.- Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la 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.

5.- Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán alcanzar como mínimo las prestaciones de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Seguridad en caso de Incendio y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

6.- Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

7.- Protección de radiaciones electromagnéticas.

Se deberá respetar las separaciones adecuadas de las edificaciones en relación con las líneas de Alta Tensión, mínimo 50 metros, como reserva y protección de las viviendas de las posibles radiaciones electromagnéticas.

X.3.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE, DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA

X.3.1 Del paisaje natural

X.3.1.1 Protección del paisaje natural

Art. 362.- El Plan de Delimitación de Suelo Urbano establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa reguladora del Suelo Rústico que se trata específicamente en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc...

X.3.2 De la imagen y de la escena urbana

Art. 363.- Con carácter general, será obligatorio el debido mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios.

X.3.2.1 Conservación de los espacios

Art. 364.- Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores de titularidad privada y uso público serán mantenidos:

- Por sus propietarios en general.
- Por el Ayuntamiento si así lo definen las presentes Normas o si por sus características decide tomarlo a su cargo.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Por los particulares si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

X.3.2.2 Cierres de parcela, cercas y vallados

Art. 365.- En correspondencia con lo establecido en el Título IV de Regulación de las edificaciones de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análogas características que las fachadas. Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial y tendrá una altura máxima de 2 metros.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

X.3.2.3 Supresión de barreras físicas

Art. 366.- Se atenderá a la supervisión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas con discapacidad, de movilidad reducida, ancianos, niños, coches de niños, etc... mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios por vías públicas, u otros elementos que supriman las barreras físicas.

X.3.2.4 Mobiliario urbano

Art. 367.- Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realice en materiales distintos de la piedra natural o artificial deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

X.3.2.5 Elementos de servicio público

Art. 368.- El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión municipal de duración anual inferior a los cuatro meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones

NORMAS URBANÍSTICAS.

medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a 1,80 metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

X.3.2.6 Otras determinaciones

Art. 369.- Se prohíbe expresamente la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

Se prohíbe expresamente la publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales en el tiempo que dure el acontecimiento.

En lo que se refiere a señalización de tráfico: No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En lo que se refiere a tendidos y elementos de infraestructuras y servicios: Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Reguladoras de la Urbanización.

En lo que se refiere a las obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos, el Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones no edificar obras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso. En lo que se refiere a servidumbres urbanas, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

X.4.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Art. 370.- Todos los propietarios de edificaciones, sean de la clase que sean, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato, tanto las partes visibles desde la vía pública como las que no lo sean.

X.4.1 Ordenanza de conservación periódica de fachada

Art. 371.- Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc...). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc...

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

X.4.2 Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos

Art. 372.- Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), podrá efectuarse la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc...) a través de la redacción de unas normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas Estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

X.4.3 Situación de ruina

Art. 373.- Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos

- Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
- El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

X.4.4 Relación de edificaciones y elementos catalogados

Art. 374.- Las edificaciones y elementos de interés incluidos en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente PDSU, deberán, además, cumplir lo establecido en dicho documento. Son los siguientes:

- ERMITA DE LA SOLEDAD
- IGLESIA DE SAN BARTOLOMÉ
- FUENTE DE LAS CASILLAS
- MONUMENTO EL CALVARIO

X.5.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 375.- La protección del patrimonio arqueológico se articula mediante el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS realizado en base al Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Valdenuño fernández, realizado por la Junta de Castilla La Mancha, donde se relacionan todos los ámbitos, circunstancias que en cada uno concurren e instrumentación de la normativa correspondiente.

Estas prescripciones tienen por objeto la conservación y salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico e Industrial del municipio de Valdenuño fernández, para su debida exploración, documentación y puesta en valor, como instrumento imprescindible para un mejor conocimiento histórico del municipio.

X.5.1 Ámbitos Arqueológicos

Art. 376.- El término municipal de Valdenuño fernández, a los efectos de su protección arqueológica, y según lo definido en la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha., y en el DOCUMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ. GUADALAJARA. no existen Ámbitos Arqueológicos de Protección o de Prevención.

1.- Ámbitos Arqueológicos de Protección

Son los lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) de valor relevante. Se incluyen en ellos tanto las zonas declaradas BIC, como aquellas otras incluidas en el inventario de Carta Arqueológica. Así mismo, se recogen todos los inmuebles declarados BIC y aquellos que figuren identificados bien en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Patrimonio y Museos como en el instrumento urbanístico correspondiente de Bienes y Espacios Protegidos (catálogos, inventarios, etc..).

2.- Ámbitos Arqueológicos de Prevención

Son los lugares o áreas que tienen probada la existencia de restos arqueológicos o en los que existe presunción razonada y probable de aparición de los mismos. De ellos se requiere la verificación previa de su valor, para que una vez evaluados, pudieran transformarse en Ámbitos de Protección, iniciar el procedimiento de incoación de Bien de Interés Cultural (BIC), proceder a su modificación en el inventario de Carta Arqueológica o determinar su desafección

X.5.2 Patrimonio Inmueble, Etnográfico e Industrial.

Art. 377.-Cabe destacar una serie de elementos inmuebles, etnográficos e industriales que, por su calidad, tienen por sí solos una protección especial para su conservación, los mismos se indican en el punto X.4.4. de la presentes normas.

Esta protección se llevará a cabo dentro del polígono y parcela donde se encuentren ubicados, según los criterios indicados en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. Documento 6.

TÍTULO XI.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Art. 378.- El cumplimiento de la Accesibilidad de Castilla La Mancha será de obligado cumplimiento para toda obra de edificación y de urbanización que se ejecute, lo establecido en la ley de Accesibilidad y en sus Anexos, tal y como se ha señalado en el Título III: Regulación de los Usos del Suelo, así como lo establecido en el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios y públicos urbanizados y edificaciones y la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo se deberá cumplir RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE); así como la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC); el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha que la desarrolla, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre (Código ACC); así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y Accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Se menciona sintéticamente el articulado de las leyes antes mencionadas en el que se fundamenta los criterios de Accesibilidad

-Ley ACC. Artículo 4 Criterios Básicos de Accesibilidad Urbanística.

-Código AAC. Artículo 11 Planif. y urbanización de espacios urbanos accesibles.

-Código ACC. Artículo 12. Adaptación de los espacios urbanos existentes.

- Orden VIV/561/2010.

Artículo 1 “1). Este documento técnico desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos....2)...garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal...3). Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo las condiciones básicas que se establecen en esta orden...”

Artículo 2. Que se concreta el ámbito de aplicación: “1...todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen situados en el territorio del Estado Español...las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacio públicos urbanizados... 2 En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.”

Disposición Transitoria. Régimen de Aplicación.

-Real Decreto Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Disposición adicional tercera. Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.

1.Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:

-Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.

-Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

NORMAS URBANÍSTICAS.

-CTE. Disposición Transitoria Tercera. Edificaciones a las que será de aplicación obligatorio lo previsto en este Real Decreto.

A continuación se especifican las condiciones que deberán cumplirse.

XI.1.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD

Art. 379.-

- Los espacios, instalaciones o servicios a realizar, ya sean urbanísticos o de edificabilidad y que se encuentren recogidos en los artículos 7 y 8 del CACLM, tendrán la característica particular de ser “accesible”, ajustándose tal característica a la definición expresada en el artículo 6.3 del CACLM.
- Se consideran medios de transporte en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, a todos aquellos que tienen por finalidad el transporte de personas recibiendo un importe o tasa como contraprestación y también los vehículos privados que transportan habitualmente personas con movilidad reducida, según artículo 9 del CACLM.
- La accesibilidad ha de estar garantizada a toda la ciudadanía y se prestará especial atención a las personas en situación de limitación o movilidad reducida, estando definidas a estos efectos en los artículos 3.1 y 3.2 del CACLM.
- Se evitará la construcción de barreras, tanto urbanísticas como en la edificación, definidas en los artículos 4.1 y 4.2 del CACLM, atendiendo por tales aquellos obstáculos, trabas o impedimentos que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia y la circulación de personas en situación de limitación o movilidad reducida.
- En cualquier aspecto en cuanto a los espacios públicos urbanizados se estará a lo establecido igualmente en la Orden VIV/561/2010, en sus artículos 2, 3 y 4.
- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, aquellas superficies no computaran a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

XI.2.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

Art. 380.-

- Los Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento que se desarrollen deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, tal como disponen los artículos 11.1 del CACLM y 4.1 de la Ley de Accesibilidad.
- A los efectos del apartado anterior, los Planes de Ordenación Municipal, las Normas Subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotaciones de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en el capítulo II, según el artículo 11.2 del CACLM.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Los ayuntamientos y demás Entidades Públicas que aprueben los Planes Parciales y demás instrumentos referidos en el apartado anterior, y otorguen licencias o autorizaciones, cuidarán del estricto cumplimiento de las prescripciones del CACLM, debiendo denegar las que no se ajusten a los mismos, tal como establece el artículo 11.3 del CACLM.
- Todo proyecto de obra, tal como señala el artículo 11.5 del CACLM, deberá contener las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en todo el CACLM.
- Las vías públicas o espacios de uso público dispondrán de itinerario accesible peatonal, entendiendo por tal lo reflejado en el artículo 13.2 del CACLM que define itinerario como aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno. En cualquier aspecto en cuanto a los itinerarios accesibles peatonales públicos urbanizados se estará a lo establecido igualmente en la Orden VIV/561/2010, en su artículo 5.
- Los itinerarios peatonales y mixtos serán accesibles y se proyectarán en base a los criterios que se fijan en el art. 5 de la Orden VIV/561/2010.
- Los estacionamientos situados en la vía pública, garajes o aparcamientos públicos que no estén al servicio de un edificio público, dispondrán de plazas de aparcamientos destinadas a personas de movilidad reducida. Se reservará una plaza por cada 40 ó fracción, como expresa el artículo 15.3 del CACLM, Las zonas donde se ubiquen dispondrán de itinerario accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública, tal como dice en el artículo 15.6 del CACLM.
- Los elementos de urbanización situados en vías públicas o espacios de uso público con itinerario accesible peatonal, expuestos en el artículo 13.1 del CACLM y que son la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualquier obra que se realice en la vía pública, serán accesibles cumpliendo las características del apartado 1.2 del Anexo 1 del CACLM, así como el CAPITULO V de la Orden VIV/561/2010.
- Los mobiliarios urbanos, definidos en el artículo 7.3 del CACLM, situados en vías públicas o espacios de uso público con itinerario accesible peatonal, serán accesibles. Se seguirán los criterios y características fijadas en el artículo 16 del CACLM.
- Se señalarán permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad de forma visible todos los itinerarios peatonales y los mixtos (peatones y vehículos) que sean accesibles cuando haya otros alternativos que no sean accesibles. De igual forma se señalarán de acuerdo a lo expuesto anteriormente las plazas de estacionamiento accesibles y elementos de mobiliario urbano que para su utilización precisen señalización. En cumplimiento con lo expuesto en el artículo 17.1 del CACLM.

Todo lo anterior es referido a la legislación propia de la Comunidad de Castilla-La Mancha, pero como igualmente debe cumplirse la Orden VIV/561/2010 de rango estatal.

Por otro lado, el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano establece que en los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado de uso residencial, deberá disponerse como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta o fracción que estén reservadas y diseñadas para uso de personas con movilidad reducida.

XI.3.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Art. 381.-

- El diseño de espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público seguirá los criterios de accesibilidad establecidos en la sección primera del capítulo III del CACLM y cumplirán las disposiciones sobre espacios reservados a los trabajadores expresadas en la sección segunda del capítulo III del CACLM.

NORMAS URBANÍSTICAS.

- El diseño de edificios de uso privado destinados cumplirá con la accesibilidad siguiendo las prescripciones expuestas en la sección tercera del capítulo III del CACLM.
- En lo referente a los proyectos de construcción de viviendas, se mantendrán las reservas de viviendas para personas con movilidad reducida permanente con las adaptaciones interiores necesarias, tal como se prescribe en la sección cuarta del capítulo III del CACLM.
- El diseño de espacios comunitarios de acceso a edificios o de nuevos edificios, propiamente dichos, deberán cumplir igualmente las determinaciones del DB-SUA.

XI.4.- CONDICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE

Art. 382.-

- Las administraciones públicas competentes en el ámbito del transporte en Castilla-La Mancha deben elaborar y mantener permanentemente actualizado un plan de supresión de barreras dirigido a la utilización y adaptación progresiva de los transportes públicos colectivos, de acuerdo con el artículo 34.2 del CACLM.
- Los vehículos de transporte público de viajeros cuya autorización dependa de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha, así como las estaciones de transporte público de viajeros deben aplicar para ser accesibles los criterios fijados en el Anexo 3 del CACLM, en cumplimiento del artículo 34.1 del CACLM.
- En todos los vehículos públicos que sean accesibles, así como en las estaciones, paradas y junto a la información sobre las líneas que cuenten con transporte accesible, se ubicará el símbolo internacional de accesibilidad completamente visible e identificable, según el artículo 35.2 del CACLM.
- En los medios de transporte públicos cuya autorización sea de competencia de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha para ser accesibles se deberá reservarse un espacio físico necesario para instalar cualquier instrumento, aparato o ayuda técnica que, a través de medios mecánicos o estáticos, facilitan la relación de las personas con alguna limitación y el entorno, permitiendo una mayor movilidad y autonomía, tal como expresan los artículos 35.1 y 10 del CACLM.
- La construcción y/o consideración de estaciones de transportes accesibles destinadas a la concentración de salidas, llegadas y tránsitos de vehículos de transporte público seguirán los criterios que se recogen en el artículo 36 del CACLM.
- Las paradas de autobús en el transporte urbano situadas en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha deben ser accesibles y cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.1 del Anexo 3, según se establece en el artículo 37.1 del CACLM.
- Los autobuses urbanos, cuya autorización dependa de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha, para considerarse accesibles deben reservar como mínimo dos plazas por coche para personas con movilidad reducida, dotándolas de cinturón de seguridad, ubicándolas cerca de las puertas de salida y señalizadas correctamente; se reservará igualmente un espacio de alojamiento para al menos dos usuarios en sillas de ruedas, colocados según el eje longitudinal del vehículo, dotados de anclajes y cinturón de seguridad. En ambos casos se instalarán timbres de aviso de parada en lugar fácilmente accesible. De igual forma, cumplirán todas las características que se prescriben en el apartado 3.3 del Anexo 3. Se garantizará, al menos, la existencia de un autobús urbano con estas características por cada línea de recorrido, con un horario que permita la integración social y laboral de las personas con movilidad reducida permanente. Tal como exponen los artículos 37.2, 37.3 y 37.4 del CACLM.
- El transporte interurbano deberá cumplir los requisitos expresados en el artículo 38 del CACLM.
- En todos los municipios que tengan una población superior a 15.000 habitantes debe existir, al menos, un vehículo especial o taxi adaptado en las condiciones establecidas en el apartado 3.4 del Anexo 3 que cubra las necesidades

PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO (PDSU) VALDENUÑO FERNÁNDEZ (Guadalajara).

NORMAS URBANÍSTICAS.

de desplazamiento de personas con movilidad reducida permanente. El número de vehículos o taxis adaptados aumentará en 1 por cada 50.000 habitantes del municipio o fracción, tal como exige el artículo 39.1 del CACLM.

· La Consejería de Bienestar Social promoverá los mecanismos de colaboración necesaria para hacer efectivo lo que establece el apartado anterior, así como para atender el servicio de vehículo especial o taxi accesible en aquellos municipios no incluidos en el citado apartado, en cumplimiento del artículo 39.2 del CACLM.

PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO (PDSU) VALDENUÑO FERNÁNDEZ (Guadalajara).

NORMAS URBANÍSTICAS.

ANEXO I

FICHAS URBANÍSTICAS