



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 175, fecha: martes, 17 de Septiembre de 2019

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SIENES

ACUERDO APROBACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SIENES Y  
NORMAS URBANÍSTICAS

**2386**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se publica el acuerdo de aprobación del POM y las normas urbanísticas.

El 26 de julio de 2018, el Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió certificación del acuerdo adoptado en la reunión celebrada el 25 de julio de 2018, con el siguiente contenido:

“Certifico: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 25 de julio de 2018, en relación con el punto 2º del orden del día, Plan de Ordenación Municipal de Sienes. (Art. 136) RP y (Art. 37) TRLOTAU, ha adoptado el siguiente acuerdo en base a la propuesta realizada, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta:

Acuerdo

“2º.- Plan de Ordenación Municipal de Sienes. (Art. 136) RP y (Art. 37) TRLOTAU.- Tras el debate y a propuesta del Presidente, la Comisión, conformada con



unanimidad de asistentes con el quorum requerido en segunda convocatoria, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de asistentes, aprueba definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Sienes, con las consideraciones del informe que se reproducen en el acta, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Respecto de las observaciones que requieren ulterior aprobación, conforme dispone el artículo 37.5 del TRLOTAU se delega en el Director Provincial de Fomento la aprobación, sin tratamiento diferenciado, a fin de que una vez solventadas las observaciones por la Administración Municipal, lleve a término la aprobación acordada ordenando la incorporación de diligencia de aprobación y la publicación en el D.O.C.M.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las exigencias documentales, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación, por duplicado al menos, debidamente diligenciado, en formato papel y digital.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que tras la cumplimentación de las observaciones realizadas y tras la publicación del Acuerdo que realice la Dirección Provincial, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

Comprobado el cumplimiento de las observaciones mediante Resolución del Director Provincial de 4 de abril de 2019 y aportando igualmente por el Ayuntamiento documento definitivo formato papel y digital de conformidad con lo acordado en primer lugar por la CPOT y U de Guadalajara en los términos descritos se procede a publicar la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Sienes.

Se ordena la diligencia de la aprobación y la publicación de este acuerdo en el DOCM. Se comunica al Ayuntamiento, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU deberá realizar la publicación en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.”

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la misma y, asimismo, en el Ayuntamiento de Sienes. Si bien la eficacia quedará demorada en tanto no se produzca la publicación a que se refiere el párrafo anterior.

De conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo no cabe recurso en vía administrativa.

Contra el citado acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el



plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición Impugnada, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede el Albacete.

No obstante, si la recurrente fuera una Administración Pública, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, de conformidad con lo previsto en el art. 44 de La Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

#### NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I. GENERALIDADES.

##### 1.1 PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN DEL PLAN (OD)

###### 1.1.1 VIGENCIA (OD)

El POM tiene vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión del POM en los supuestos que fije la legislación autonómica, o en su defecto los que señala el TRLS 2/2008 en su disposición transitoria cuarta, y, en cualquier caso, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este POM.
- b. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este POM.
- c. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d. Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general municipal o regional.
- e. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que respondan al interés general municipal o regional.
- f. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan de Ordenación Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos que eventualmente puedan ser fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Gestión, Polígonos y/o Sectores.

Los supuestos contenidos en los apartados c), d) y e) pudieran ser resolubles mediante modificación de Proyecto, siempre que no supongan una reconsideración total de la ordenación establecida.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este POM en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40



y 41 del TRLOTAU.

### 1.1.2 MODIFICACIONES (OD)

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del POM.

El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos con lo establecido en el art. 41 del TRLOTAU y en el art. 119 del RP. La coherencia deberá justificarse expresamente.

- a. La modificación del POM deberá tener, al menos, el grado de precisión propio de este documento, y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida.
- b. Los proyectos de modificación se tramitarán con el mismo procedimiento que el Proyecto que modifican, de acuerdo a lo establecido en el art. 36 del TRLOTAU y conforme se especifica en el art. 39.1 de la misma: Régimen de Innovación de la Ordenación establecida en los planes, y cumplir las condiciones establecidas en el mismo art. 39.

### 1.1.3 PLAZOS (OD)

No obstante, la vigencia indefinida del POM, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ven sujetas a los plazos que para cada caso se establecen. En tanto no se produce esta revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los derechos de los particulares al efectivo cumplimiento de aquellos, sin que proceda alegar derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que ésta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

## 1.2 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN EN CASO DE CONTRADICCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS QUE INTEGREN EL PROYECTO (OD)

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:

- 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 general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones del Proyecto 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.

### 1.3 RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE INCORPOREN AL NUEVO PLAN (OD)

El presente texto del POM sustituye el planeamiento actual, las NNSP provinciales. A partir del acuerdo del Ayuntamiento por el que se somete a información pública el POM, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en las Normas Urbanísticas deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva del POM; en el que se entenderá sustituido el anterior instrumento de planeamiento municipal por éste, a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

### 1.4 RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES QUE QUEDEN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN. (OD)

#### 1.4.1 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)

Se consideran edificios fuera de ordenación, totalmente incompatibles con el planeamiento, aquellos que:

- a. Ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el POM o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.
- b. Estén destinados a usos incompatibles con los previstos por el planeamiento, que vulneren las normas sobre seguridad o calidad ambiental de mayor rango, que queden afectadas por disposiciones sectoriales que imposibiliten su legalización.

A los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios a Proteger no les es de aplicación la calificación de Fuera de Ordenación.

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.

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”.

#### 1.4.2 PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA (OD)

Si previo a la entrada en vigor del presente Proyecto 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.

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

### 2.1 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS Y CAMINOS (OE)

En cumplimiento con la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, los usos de las carreteras y caminos serán los siguientes:

- a. Zona de dominio Público: En esta zona 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.

- b. Zona de servidumbre: La Administración titular sólo 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.

Los daños y perjuicios ocasionados por la utilización de la zona de servidumbre serán indemnizables.

- c. Zona de protección: La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la 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 de valor de aquéllas 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.

- d. A Ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

## 2.2 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN (OE)

### 2.2.1 SERVIDUMBRE DE PASO. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA (OE)

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

Como medida de protección de la avifauna se establece que todos los tendidos eléctricos dentro del área de campeo de especies protegidas se ajustarán a lo establecido en el Decreto 5/1999.

#### 1. DISTANCIAS DE ÁRBOLES Y EDIFICIOS. MÉTODO DE CÁLCULO (OE)

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el RD 1955/2000, de Regulación del Sector Eléctrico, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

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



Arbolado: 1,50 + KV/150 metros (mínimo: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

La instalación de apoyos de líneas eléctricas deberá guardar una distancia mínima de 4 metros al eje del camino.

En el supuesto de líneas subterráneas, deberán discurrir bajo la vía pública, a 40 cm del borde de la misma, y una profundidad de enterramiento de 1,30 metros, medidos sobre la corona superior del cable conductor.

## 2.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y REGADÍO (OE)

### 2.3.1 FRANJA DE SERVICIO (OE)

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, y contados a partir de la zona de dominio público. En esta zona no se permite la edificación, ni otros movimientos de tierras que no hayan sido previamente autorizados por los Servicios Técnicos municipales.

### 2.3.2 REDES DE REGADÍO (OE)

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan. Las redes existentes que se encuentren fuera de ordenación estarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas normas, y los titulares de las mismas deberán ejecutar a su costa las obras de mantenimiento necesarias hasta que se redacte y ejecute el planeamiento de desarrollo de estas Normas que les afecte. Dicho planeamiento preverá los desvíos y demás obras de la red de regadío, que serán costeadas por sus titulares, necesarias para que cumpla con sus determinaciones.

## 2.4 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS CURSOS FLUVIALES (OE)

### 2.4.1 SERVIDUMBRES (OE)

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por R.D 1/2001 de 20 de Julio. Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:





a) Franja de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura, en la cual se prohíben obras de vallado y cerramiento de parcelas, así como cualquier edificación.

b) Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario.

Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

#### 2.4.2 SITUACIÓN TRANSITORIA (OE)

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la Comisaría de Aguas.

#### 2.4.3 MODIFICACIONES Y ACTUACIONES EN LOS CAUCES (OE)

Cualquier modificación que se pretenda realizar en los cauces de dominio público deberá contar con el preceptivo proyecto de construcción redactado por Técnico Superior competente, firmado, visado y con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica, según establece la correspondiente vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Así mismo, y según se exige en la legislación citada, toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía, aparte de respetar la servidumbre de paso mínima de 5 m., tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Particularmente para el caso de los desarrollos previstos en suelo urbano nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

Se observarán las siguientes prohibiciones en las márgenes de los cauces:

- En las franjas de las márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno), se prohíben los usos



residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

- En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como “zona de inundación peligrosa” (velocidad > 1m/seg, calado > 1m, ó velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

- En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

Las actuaciones urbanísticas que afecten a cauces privados, están sujetas a las limitaciones establecidas en el art. 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

Los cauces se mantendrán de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

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

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir sin ocupación del Dominio Público Hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del Proyecto de depuración de residuales base de la autorización, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas (artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas).

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas; necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### 2.4.4 PRESERVACIÓN DE LOS HÁBITATS PROTEGIDOS (OE)

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



- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Así mismo se prohíben los movimientos de tierra y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

- Se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones admitiéndose únicamente, previa autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente, las instalaciones propias de las explotaciones (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente a los hábitats protegidos.

- Se prohíben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

## 2.5 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS (OE)

### 2.5.1 SERVIDUMBRES Y ALUMBRAMIENTOS (OE)

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo de la Comisaría de Aguas.

### 2.5.2 LICENCIAS Y PROYECTOS (OE)

La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

- a)- Antecedentes y finalidad.
- b)- Situación de la labor que se proyecta.
- c)- Descripción de las obras a realizar.
- d)- Caudal a explotar.
- e)- Presupuesto, incluidas las instalaciones.

### 2.5.3 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGUAS (OE)

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.



## 2.6 CONDICIONES GENERALES PARA LAS VÍAS PECUARIAS (OE)

### 2.6.1 DEFINICIÓN (OE)

Son vías pecuarias las dedicadas al tránsito de ganado, en régimen de dominio público. Para su salvaguarda y protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de marzo de 1995) y Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

### 2.6.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN (OE)

En tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo y Ley 9/2003 de Vías Pecuarias

Cualquier actuación que requiera la ocupación de las vías pecuarias, deberá contar con la correspondiente autorización del Órgano Provincial de la Consejería de Medio ambiente, cumpliéndose en todo caso lo establecido en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.

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

- Se establece una franja de protección de tres metros a ambos lados de cada vía pecuaria
- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero
- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier vallado de parcelas colindantes a la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.
- Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de las vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Se prohíben expresamente las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

## 2.7 CONDICIONES GENERALES PARA LA ACTIVIDAD AGROPUECUARIA (OE)



### 2.7.1 NORMAS SECTORIALES PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA (OE)

La actividad agropecuaria en el municipio desarrollará prácticas compatibles con la conservación de los suelos y de las aguas. En particular, se aplicarán las medidas de fomento de métodos de producción agraria compatible con la protección y la conservación del medio ambiente.

Cuando la actividad agropecuaria tenga lugar dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural, su desarrollo deberá tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- Cualquier tipo de transformación agrícola (tales como la eliminación de cultivos preexistentes, o la implantación de nuevas modalidades de cultivo), así como la roturación de nuevas áreas, requerirá autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La utilización de productos fitosanitarios se regulará por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. No se autorizará el uso de productos de amplio espectro y alta persistencia, ni aquellos que presenten toxicidad manifiesta contra los valores ecológicos de la zona.
- Requerirá, igualmente, autorización de la Consejería Agricultura y Medio Ambiente el empleo de herbicidas por métodos no controlados, y especialmente las fumigaciones aéreas que puedan perjudicar la vegetación circundante.
- La actividad agrícola deberá orientarse hacia el mantenimiento del potencial biológico y de su capacidad productiva, con respeto por los ecosistemas del entorno, y fomentando la introducción de prácticas agrícolas biológicas.
- El aprovechamiento ganadero sólo podrá autorizarse en aquellas superficies en las que la regeneración de la cubierta vegetal esté asegurada. En zonas repobladas, el aprovechamiento ganadero se condicionará a que el porte de las masas repobladas asegure su supervivencia, y la densidad de la cubierta vegetal prevenga los fenómenos erosivos.
- Al calcular la carga ganadera pastante, se tendrá en cuenta la presencia de especies silvestres, cinegéticas o no.
- En todo el término municipal, los cercados cinegéticos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de la fauna no cinegética, sin romper la continuidad del biotopo natural
- El desarrollo de una ganadería urbana estabulada familiar para consumo propio en parcelas dentro del suelo urbano de las pedanías del término quedará sujeto a autorización municipal. Se considera ganadería urbana estabulada familiar cuando no se superen las 20 cabezas de ganado en total y, de forma simultánea y en cada especie, 10 aves de corral, 10 conejos, 2 cabezas de porcino y 5 de ovinos. No sería autorizable la estabulación de ganado bovino ni equino dentro del suelo urbano.

### TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.



### 3.1 REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (OD)

El POM regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza, definidos en el Título V de las presentes Normas.

#### 3.1.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS (OD)

##### 3.1.1.1 USO GLOBAL (OD)

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

##### 3.1.1.2 USO PORMENORIZADO (OD)

El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, Hotelero, oficinas, u otros análogos).

##### 3.1.1.3 USO MAYORITARIO (OD)

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, considerado el ámbito completo.

##### 3.1.1.4 USO COMPATIBLE (OD)

El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, en el ámbito completo.

##### 3.1.1.5 USO PROHIBIDO (OD)

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos mayoritarios y compatibles en cada zona de ordenación o grado de la misma.

#### 3.1.2 CATEGORÍAS Y SITUACIONES DE LOS USOS Y DE LAS EDIFICACIONES (OD)

Los usos que tienen lugar en los edificios se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en las diferentes partes de la edificación.

a) Las categorías aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y son definidos en estas Normas Urbanísticas.

b) Las situaciones aluden a la modalidad de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción del uso en el suelo, permitiendo una



dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros. Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

- Situación A: Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso, incluida la baja, o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación B: Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación C: Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación D: Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo.

### 3.2 USO RESIDENCIAL (R) (OD)

#### 3.2.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

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

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

#### 3.2.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

##### 3.2.2.1 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL (OD)

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con



huecos en contacto con el espacio exterior, cuya superficie acristalada y practicable no sea menor de 1/12 de la superficie útil en planta de la estancia que se considere.

#### 3.2.2.2 CONDICIONES DE VENTILACIÓN (OD)

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. Los cuartos de baños y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

Además, se deberá cumplir con el DB HS que obliga a que las viviendas tengan algún tipo de ventilación mecánica o híbrida que asegure una ventilación completa del inmueble.

#### 3.2.2.3 CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES (OD)

- Agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior, instalación de agua corriente potable.
- Energía eléctrica. Será obligatoria en toda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica de alumbrado y fuerza.
- Red de saneamiento: las aguas pluviales y residuales serán recogidas de forma separativa, y conectadas a la red municipal existente.
- Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá con las condiciones establecidas en las normas correspondientes.

#### 3.2.2.4 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES (OD)

Se prohíbe la evacuación de humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados hasta una altura que cumpla con el DB HS.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones mecánicas o híbridas de las viviendas.

#### 3.2.2.5 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA (OD)

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo con una superficie útil mínima cerrada de 40,00 m<sup>2</sup>, estableciéndose las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 m<sup>2</sup> en viviendas de tres o menos dormitorios, y 20 m<sup>2</sup> en viviendas de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, y contará con un lado mínimo de 2,50 m.





- Dormitorio:
  - individual: 6 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,00 m., sin contar el armario empotrado.
  - doble: 10 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,40 m., sin contar armario empotrado.
- Baño: 3 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 1,50 m., que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera/ducha.
- Aseo: 1,20 m<sup>2</sup>, que estará compuesto de inodoro y lavabo.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán, en cualquier caso, recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a la cocina, ni al estar, ni al comedor, salvo que las condiciones físicas del solar lo imposibiliten y se justifiquen plenamente en el proyecto.

El ancho mínimo de los pasillos interiores de la vivienda será en todo su trazado de 0,90 m., pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones, de hasta 0,50 m. como máximo de longitud, con una anchura mínima de 0,80 m. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho cumplirá con lo especificado en el DB SI y DB SUA si procede, no pudiendo tener menos de 1,20 m. en ningún caso.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios, en el caso de tener dos o más dormitorios. Se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de 2,50 m. No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de 2,30 m., y los espacios destinados a servicios de la vivienda podrán tener una altura libre mínima de 2,20 m.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante. Solo se admitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

#### 3.2.2.6 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR (OD)

Toda edificación de nueva planta, destinada a uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario dentro de la ordenanza de aplicación. La plaza de aparcamiento se podrá ubicar bien al aire libre o en el interior de la edificación, en planta baja, sótano.

En el caso de Tobes, dado que no está previsto dotar de aparcamientos en el interior del núcleo urbano, se preverá un aparcamiento privado al aire libre, ubicado en la entrada del municipio, que compensará la dotación de aparcamientos previstos en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento.



### 3.2.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (OD)

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Castilla la Mancha, salvo cuando existe una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

#### 3.2.3.1 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (OD)

En nuevas edificaciones, las ordenanzas regularán el número de las plazas de aparcamiento.

### 3.3 USO TERCIARIO (T) (OD)

#### 3.3.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

Se define como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como los despachos profesionales, las sucursales bancarias y otros usos similares. También se considera uso terciario el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

- Uso Comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

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

Categorías de Uso Comercial:

- Categoría 1ª. Pequeño: situado en edificios y locales cuya superficie construida es inferior o igual a 120 m<sup>2</sup> del comercio alimentario y 500 m<sup>2</sup> si se trata de comercio no alimentario
  - Categoría 2ª. Mediano: situado en edificios y locales cuya superficie construida esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup> del comercio alimentario y entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> si se trata de comercio no alimentario
  - Categoría 3ª. Grandes superficies y comercial intensivo: situados en edificios y locales con superficie construida edificada superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 4ª. Mercadillos: corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.
  - Categoría 5ª. Kioskos: situados en la red viaria o espacios libres, con unas condiciones específicas, desarrolladas en la ordenanza de aplicación.
- Uso Hotelero (TH): 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 centro vacacionales escolares o similares.

#### Categorías de Uso Hotelero:

- Categoría 1ª. Pequeñas residencias: cuando el número de habitaciones para residentes sea inferior o igual a 10 unidades
  - Categoría 2ª. Medianas residencias: cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 10 unidades e inferior a 50 habitaciones
  - Categoría 3ª. Grandes residencias: cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 50 habitaciones
- 
- Uso de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

#### Categorías de Uso Oficinas:

- Categoría 1ª. Reducida: ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Categoría 2ª. Pequeña: ocupadas por un número igual o inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Categoría 3ª. Mediana: ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Categoría 4ª. Grande: ocupadas por un número entre 500 y 2.000 personas, con superficies entre 10.000 m<sup>2</sup> y 50.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Categoría 5ª. Complejos: ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
- 
- Uso Recreativo (TR): 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.

#### Subtipos de Uso Recreativo:

- De relación (TRR): restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs, etc.

Las discotecas y clubs, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por las Normas Particulares.

- De juegos (TRJ): casinos, bingos, etc.



Requerirán una autorización específica.

- De tipo social (TRS): clubs sociales
- Deportivos (TRD): gimnasios, clubs deportivos, billares, boleras, etc.
- Culturales (TRC): clubs de aficionados
- De atracciones (TRA): ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.

Solo se admitirá cuando esté expresamente autorizado en los planos de ordenación.

### 3.3.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO COMERCIAL (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación nacional y autonómica sobre esta actividad.

Los locales de uso terciario, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Normas Urbanísticas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso terciario en ellas. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.
- Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- La altura mínima libre de un local será de 2,80metros, en cualquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos.

En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo



permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,30 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.

- Todos los itinerarios interiores y de acceso al edificio cumplirán lo establecido en el Documento Básico SI-Seguridad en caso de incendio, del CTE, y en el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Los locales dispondrán como mínimo de los servicios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifiquen las presentes Normas.
- Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso mayoritario sea diferente al comercial, si no se encuentra vinculado al mismo uso en otras plantas.
- En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

#### 3.3.2.1 CONDICIONES DE ASEO DEL USO COMERCIAL

Hasta 200 m<sup>2</sup>, los locales destinados al comercio dispondrán de un inodoro y lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

#### 3.3.2.2 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO COMERCIAL

Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público.

#### 3.3.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO HOTELERO (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

Los usos de residencia especial de alojamiento temporal cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Castilla la Mancha, salvo cuando



existe una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

#### 3.3.3.1 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO HOTELERO (OD)

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 3.3.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO OFICINAS (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

Los usos de oficina cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo.

##### 3.3.4.1 CONDICIONES DE ASEO DEL USO OFICINAS (OD)

Los locales de oficinas dispondrán de un aseo con un inodoro y un lavabo hasta una superficie de 100 m<sup>2</sup>. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

##### 3.3.4.2 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO OFICINAS (OD)

En nuevas edificaciones se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 3.3.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RECREATIVO (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)



Los usos recreativos cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo.

#### 3.3.5.1 CONDICIONES DE ASEO DEL USO RECREATIVO (OD)

Dispondrán como mínimo de dos unidades con inodoro y lavabo separados por sexos. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo en cada una de las unidades.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

#### 3.3.5.2 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO RECREATIVO (OD)

En las nuevas edificaciones, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.4 USO INDUSTRIAL (I) (OD)

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.

#### 3.4.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Uso Industrial Productivo (IP): aquel 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.

Subtipos de Uso Industrial Productivo:

- Industria Taller (IPT): corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrial y actividades especializadas que tiene por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados
- Industria Elaboración (IPE): corresponde a usos industriales ubicadas en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.
- Industria Agro-Pecuaria (IPP): corresponde a usos industriales ubicadas en edificios, instalaciones y locales destinadas a industrial y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.



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

Categorías de Uso Industrial:

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Reducida: inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie construida
- Categoría 2ª. Pequeña: entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
- Categoría 3ª. Mediana: entre 1.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
- Categoría 4ª. Grande: entre 5.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup> de superficie construida
- Categoría 5ª. Complejos: superior a 20.000 m<sup>2</sup> de superficie construida

Clasificación del Uso Industrial en función de la compatibilidad con otros usos:

Estos dos usos industriales pormenorizados se desagregan e integran en los cuatro grupos que se definen a continuación, en función de su compatibilidad con otros usos:

- Grupo I: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial: industria de pequeño tamaño, pequeños almacenes, talleres artesanales y algunos servicios del automóvil que no desprendan gases, polvo, olores, radiaciones, efluentes líquidos contaminantes, ruidos o vibraciones que puedan molestar a los residentes. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
  - No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
  - No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
  - La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.
- Grupo II: Comprende actividades solamente compatibles con usos residenciales cuando se ubican en edificios exclusivos, aunque sean contiguos a las viviendas, dotados de medidas correctoras para evitar molestias a los residentes, y que no generan volúmenes importantes de tráfico rodado, ni son insalubres, nocivas, molestas o peligrosas.

Solo podrán desarrollarse cuando cumplan las siguientes condiciones:





- El edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
- La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
  - Grupo III: Comprende actividades solamente compatibles usos no residenciales, por no admitir medidas correctoras, o por generar tráficos incompatibles con la residencia.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- El edificio deberá disponer dentro de su parcela de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
- Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
- Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.
  - Grupo IV: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera; o que, por su nivel de peligrosidad, no pueden implantarse en el medio urbano, ni en áreas industriales; o que se dedican a la explotación de recursos naturales o fuentes energéticas en necesaria proximidad con el origen de los mismos.

#### 3.4.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO INDUSTRIAL (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:



- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

#### 3.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

#### 3.4.4 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS (OD)

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios.

#### 3.4.5 CONDICIONES DE ASEOS Y VESTUARIOS (OD)

Todos los usos industriales constarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie o fracción de 500 m<sup>2</sup> para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y personas con discapacidad, que constarán con inodoro, lavabo y una ducha, con una superficie total mínima de 15 m<sup>2</sup>.

Estarán preferentemente situados en los cuartos de vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para cada sexo.

Todos los centros de trabajo contarán con cuartos vestuarios debidamente separados por sexos.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Los vestuarios dispondrán de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.



Los suelos, paredes y techos de los aseos serán continuos, lisos e impermeables, con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

#### 3.4.6 RECOGIDA DE BASURAS Y VERTIDOS (OD)

Todos los residuos producidos por la industrial que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados al Punto Limpio por cuenta del titular.

#### 3.4.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO DEL USO INDUSTRIAL (OD)

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

### 3.5 USO DOTACIONAL (D) (OD)

#### 3.5.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

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.

#### 3.5.2 USO DE COMUNICACIONES (DC) (OD)

##### 3.5.2.1 DEFINICIÓN Y USOS PROMENORIZADOS

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

Categorías de Uso Comunicaciones:

Para todos los usos de comunicaciones se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- Categoría 2ª: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados.
- Categoría 3ª: Centros de transporte con atención al público.



### 3.5.2.2 CONDICIONES PARA LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO (OD)

Dimensiones de las plazas: cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos graficarán las plazas asignadas a los vehículos. Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie del garaje como mínimo. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes para cada categoría:

- Turismos grandes: 2,50 x 5,00 metros.
- Turismos pequeños: 2,20 x 4,50 metros.
- Motos: 1,50 x 2,50 metros.
- Vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros.
- Vehículos industriales pesados: 4,50 x 15,00 metros
- Accesibles para personas con movilidad reducida: 3,60 X 5,00 metros en batería y 2,20 x 5,00 metros en línea.

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25 % del aforo total del garaje. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m<sup>2</sup>. Al menos un 15% de las plazas de los edificios destinados a vivienda, con un mínimo de una por cada 8 viviendas, será adecuado para el uso de personas con movilidad reducida.

### 3.5.2.3 DIMENSIONES DE LAS CALZADAS (OD)

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano y de obligado cumplimiento en el Urbanizable, para cada uno de los rangos representados en la documentación gráfica que alude a la clasificación del viario, las que se reflejan a continuación:

	VÍAS DISTRIBUIDORAS (2 SENTIDOS)	VÍAS DE REPARTO (1 SENTIDO)	VÍAS DE COEXISTENCIA	PEATONALES



ANCHO MÍNIMO CALZADA (sin bandas aparcamiento)	5	2,50	*	**
ANCHO MÍNIMO ACERAS	1,80 *	1,80 *	*	**
RADIO MÍNIMO	14	12	12	-
PENDIENTE MÁXIMA %	6	6	6	12
CURVATURA CONVEXA	150	150	150	-
CURVATURA CÓNCAVA	100	100	100	-
OBSERVACIONES *alineación en fachada	* libre de obstáculos	* libre de obstáculos	*sin división entre calzada y acera	** sin calzada

### 3.5.2.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CALLES COMPARTIDAS O DE COEXISTENCIA (OD)

- Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.
- Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal y vertical.
- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen "al paso".
- La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.



### 3.5.2.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CALLES PRIVADAS (OD)

- Se definen como tales los de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
- Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de los espacios rodados privados, regulando el uso de los mismos conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichos espacios, los cuales deberán estar dotados de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- Si con posteridad a la apertura de un espacio rodado privado se modificare el planeamiento del sector en el que se encuentre incluido, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con la forma de gestión prevista en dicha Ordenación.
- En ningún caso podrán admitirse aperturas de espacios rodados privados que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en estas Normas
- Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- Podrán disponerse espacios rodados privados en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.
- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.

### 3.5.2.6 PAVIMENTACIONES (OD)

- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de



estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

– La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

– En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.

#### 3.5.2.7 APARCAMIENTO PÚBLICOS (OD)

- Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

- Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendándose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010, y serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
- Se cumplirá una reserva mínima de 1/40 plazas para personas con discapacidad.



### 3.5.3 USO ZONAS VERDES (ZV) (OD)

#### 3.5.3.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

Aquel 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 Reglamento de Planeamiento.

- Categoría 1ª: Parques (P). Corresponde a los espacios libres de superficie igual o mayor de una hectárea y media, en las que pueda inscribirse una circunferencia de cien metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- Categoría 2ª: Jardines (J). Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de instalaciones públicas en las condiciones reguladas por las Zonas de Ordenanza de aplicación. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- Categoría 3ª: Áreas de juego (AJ). Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- Categoría 4ª: Áreas de ajardinamiento (AA). Corresponde a las áreas ajardinadas con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Categoría 5ª: Zonas verdes privadas (ZVP). Corresponde a las zonas verdes de uso privado, cualquiera sea su superficie.
- Categoría 6ª: Áreas de huertos privados (AHP). Corresponde a áreas destinadas al cultivo en huertos privados.

#### 3.5.3.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS (OD)

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, así como los incluidos en los planes y proyectos que desarrollen este POM, serán necesariamente de uso y dominio público y se estará a lo dispuesto en las siguientes condiciones:

- En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan





exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped ...).

- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta.

Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, madera, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación de lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.

### 3.5.4 USO EQUIPAMIENTOS (DE) (OD)

#### 3.5.4.1 DEFINICIÓN Y USOS DESAGREGADOS (OD)

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.

Se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso Educativo (DEDU): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): 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 este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Categorías de Uso Educativo, Cultural-Deportivo, Sanitario-Asistencial:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros que, por su naturaleza, pueden ser instalados en edificios con otros usos (como academias, consultorios,



bibliotecas, etc).

- Categoría 2ª: Corresponde a los centros que, por su naturaleza, deben instalarse en edificios específicos y de uso exclusivo (como centros de educación reglada o especial, centros polideportivos, guarderías infantiles, etc.)
- Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Categorías de Uso Infraestructuras-Servicios Urbanos:

- Categoría 1ª: relacionada con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones.
- Categoría 2ª: relacionada con el tratamiento de residuos.
- Categoría 3ª: estaciones de suministro de carburantes.
- Categoría 4ª: cementerios.
- Categoría 5ª: recogida de residuos de escasa capacidad, tipo urbano.
- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquel 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.

#### 3.5.4.2 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DE LOS USOS DEDU, D-CU-DE Y DSA (OD)

En todo caso será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Documento Básico Salubridad (DB HS)
- Documento Básico Ahorro Energético (DB HE)
- Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA)
- Documento Básico Seguridad Estructural (DB SE)
- Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB HR)
- Documento Básico Seguridad en caso de Incendio (DB SI)
- Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno, para edificios destinados a la enseñanza.
- Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.
- Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero



que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

- Los edificios para la docencia dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez alumnos.

Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m<sup>2</sup> de aula, convenientemente señalizadas y dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.

Se exime de esta condición en las edificaciones ubicadas en zona de ordenanza de casco urbano, debido a las limitaciones de parcela existentes.

- Cuando el uso se desarrolle en edificios mixtos, el acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.
- Cuando se prevea la instalación de un uso que implique la asistencia simultánea al edificio que lo alberga de más de 100 personas, el acceso a los locales habrá de realizarse obligatoriamente a través de una calle o espacio público cuya anchura de calzada sea igual o superior a seis metros, descontados los estacionamientos fijos, y quede demostrado que los vehículos de extinción de incendios tienen expedito el acceso a los mencionados locales.

#### TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

##### 4.1 DEFINICIONES (OD)

###### 4.1.1 ALINEACIÓN OFICIAL (OD)

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes Normas o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Tanto para el suelo edificado como para



el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente.

#### 4.1.2 ALINEACIÓN EXTERIOR A ESPACIOS PÚBLICOS (OD)

Fija el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o espacios libres y las parcelas o solares. En los casos en los que la normativa de una determinada Zona de Ordenanza así lo establezca, la edificación deberá ceñirse a la alineación exterior, quedando prohibido el retranqueo de la edificación. En estos casos, la alineación exterior coincide con la alineación fija de fachada.

#### 4.1.3 ALINEACIÓN INTERIOR (OD)

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable y/o resultante de los retranqueos, medida desde la alineación exterior o de calle, en línea perpendicular a aquella en todos sus puntos.

#### 4.1.4 ALINEACIÓN FIJA DE FACHADA (OD)

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presentes Normas Urbanísticas. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

#### 4.1.5 ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS (OD)

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,20 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros. Se exceptúan las plantas bajas dedicadas a garaje, en las que la altura mínima será de 2,20 metros; y las plantas bajas de las Zonas de Ordenanza que ordenan la edificación residencial cuando dichas plantas se destinen expresamente a vivienda, en cuyo caso la altura mínima será igual a la del resto de las plantas. Las demás tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros.

#### 4.1.6 ALTURA MÁXIMA LIBRE (OD)



Será de 4 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes (2,80 metros si es para aparcamiento). En caso de que no se agote el número de plantas admisible, la altura máxima de cada planta será libre.

#### 4.1.7 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (OD)

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación. En el caso de viviendas retranqueadas la rasante será la del terreno natural.

Por encima de esta altura sólo se podrán elevar bajo cubierta, áticos, torreones de ascensor, cajas de escalera, petos de terraza.

#### 4.1.8 ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de las fijadas como máximo para cada zona de ordenanza. Las medianerías que queden vistas por no agotarse la altura máxima, tendrán los mismos acabados que los de fachada.

#### 4.1.9 ALTURA EXPRESADA EN NÚMERO DE PLANTAS (OD)

En tanto que la altura permitida para la edificación viene expresada, en las determinadas Zonas de Ordenanza o planos, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

#### 4.1.10 ARISTA DE CORONACIÓN (OD)

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano inferior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara inferior del forjado de cubierta.

#### 4.1.11 BALCONES (OD)

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será de 0,60 metros (sin que pueda rebasar el ancho de la acera) y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,60 metros, autorizándose



su achaflanamiento hasta el mismo lindero. Se prohíben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 (tres coma cincuenta) metros de la rasante de la calle. Nunca excederán sobre fachada en más de 30 cm. el borde del hueco que sobrevuelan y tendrán una dimensión frontal máxima de 2 metros. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de Ordenanza.

#### 4.1.12 CHAFLÁN (OD)

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones oficiales de fachada contiguas.

#### 4.1.13 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (OD)

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En ciertas Zonas de Ordenanza industriales, se expresa como el cociente entre el volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela. En dichos casos, y a los efectos de su conversión, se entenderá que 4 m<sup>3</sup> en suelo industrial equivalen a 1 m<sup>2</sup> de superficie construible.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UA) de la actuación, incluyendo Sistemas Locales (en los casos del Suelo Urbano No Consolidado o del Suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

#### 4.1.14 CUERPOS CERRADOS VOLADOS (OD)

Son los cuerpos de edificación proyectados - total o parcialmente - fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que los miradores. En todo caso, nunca rebasarán la alineación de parcela.

Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de Ordenanza.

#### 4.1.15 EDIFICACIÓN EN PARCELA (OD)

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en:



Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

#### 4.1.16 EDIFICACIÓN PRINCIPAL (OD)

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

#### 4.1.17 EDIFICACIÓN SECUNDARIA (OD)

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se ubica en parte del espacio no ocupado por la edificación principal, cuando esta ocupación viene autorizada por la Zona de Ordenanza de aplicación. El uso de esta edificación secundaria no podrá ser residencial, y estará orientado a un uso de almacén.

La altura máxima de la edificación secundaria es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3 (tres) metros de altura, y su superficie tendrá 20 m<sup>2</sup> como máximo.

Esta edificación secundaria computará a efectos de edificabilidad en aquellas ordenanzas que la limite.

#### 4.1.18 EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE (OD)

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior o igual a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos. El cómputo total de la altura de la edificación tendrá en cuenta la distancia indicada cuando la disposición arquitectónica la proponga, a los efectos de la medición de dicha altura, en la que quedarán incluidas todas las plantas, tanto si son sobre rasante como si son bajo rasante.

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante computará edificabilidad.

#### 4.1.19 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE (OD)

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura inferior a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

La superficie ocupada por la edificación bajo rasante no computará edificabilidad.

Cuando parte de la planta baja quede sobre rasante, y el resto bajo rasante, debido



al gran desnivel existente en la parcela, se tendrán en cuenta las condiciones de “Edificación sobre rasante” y “Edificación bajo rasante”, y sus parámetros para establecer el uso permitido y la edificabilidad del conjunto.

#### 4.1.20 ESPACIO BAJO CUBIERTA (OD)

Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. La superficie cuya altura libre sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros deberá computarse a efectos de cálculo de la edificabilidad. La planta bajo cubierta no computará como planta en el número máximo de plantas admitido en cada Ordenanza.

#### 4.1.21 FRENTE DE SOLAR (OD)

Es el lindero o linderos que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporcionan a la misma, acceso desde el viario público.

#### 4.1.22 FRENTE MÍNIMO (OD)

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela en función del uso y de otros parámetros de salubridad.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

#### 4.1.23 FONDO EDIFICABLE (OD)

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

#### 4.1.24 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Zonas de Ordenanza aplicables a cada zona de ordenanza, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente POM.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la Zona de Ordenanza se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se





indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo sobre la especificada en la Zona de Ordenanza que corresponda aplicar.

#### 4.1.25 PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN DE ALTURAS (OD)

La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno donde se sitúa su cota de origen y referencia.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades de medición:

a) Medición de la altura por número de plantas. Indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

b) Medición de la altura por unidades métricas de longitud o distancia vertical de la edificación a la rasante. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la rasante oficial hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. Se denomina altura de cornisa.

Las alturas que se establezcan en las Ordenanzas tendrán el carácter de máximo no de valor fijo. Las Ordenanzas podrán establecer también la altura mínima que se habrá de respetar para evitar la aparición de edificaciones inadecuadas urbanísticamente.

1. En edificios con alineación a un solo vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente dependiendo de:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos hasta la parte inferior del último forjado horizontal.

b) Si la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos de tal forma que el desnivel en cada uno de ellos no supere los ciento cincuenta (150) centímetros. En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

2. En edificios con frente a dos o más vías formando esquina se aplicará lo dispuesto en el número 1, como si se tratasen de fachadas independientes, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor



sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o, en su defecto, quince (15) metros, siempre y cuando el acceso al edificio se realice por la calle de mayor anchura. El paramento original por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

3. En edificios con frente a dos vías opuestas:

a) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el número 1.

b) En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, y siempre que no se supere el fondo máximo permitido la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.

4. Se podrán permitir excepciones siempre que, mediante Estudio de Detalle se justifique que la ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las colindantes y las que den frente a ambas calles, mejore la ordenación.

En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima permitida.

#### 4.1.26 MIRADORES (OD)

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta. Se prohíben en calles de ancho menor de 7 m. El vuelo máximo de los miradores será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,60 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben los miradores en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,5 metros de la rasante de la calle.

#### 4.1.27 PARCELA NETA (OD)

Es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

#### 4.1.28 PARTE DE PARCELA (O SOLAR) EDIFICABLE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN) (OD)

Es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o



retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en cada Zona de Ordenanza de aplicación. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada Zona de Ordenanza, lo que constituye un área de movimiento.

#### 4.1.29 PATIO DE PARCELA O DE LUCES (OD)

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal. En todo caso ha de poder inscribirse en él una circunferencia de tres metros de diámetro. Para edificios de uso residencial, los patios de parcela o de luces cumplirán con las dimensiones especificadas en el reglamento o normas técnicas de calidad de Viviendas de Protección Oficial vigentes.

#### 4.1.30 PATIO DE MANZANA (OD)

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

#### 4.1.31 PORCHES (OD)

Los porches computan al 100% cuando están cerrados por tres o más lados, y al 50% en el resto de los casos.

#### 4.1.32 RASANTE OFICIAL (OD)

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes en el momento de la entrada en vigor de este POM; en las UA que definan nuevas vías, las fijará el instrumento de planeamiento que las desarrolle, asegurando su conexión con el viario existente.

#### 4.1.33 RASANTE NATURAL DE LOS SOLARES (OD)

Es el perfil transversal (según un plano perpendicular a la alineación exterior) de los



solares, previo a ejecutar en ellos cualquier movimiento de tierras.

#### 4.1.34 RETRANQUEO A FACHADA (OD)

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las Zonas de Ordenanza particulares de aplicación.

#### 4.1.35 RETRANQUEO A LINDERO (OD)

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las Zonas de Ordenanza particulares de aplicación.

#### 4.1.36 SÓTANO (OD)

Planta bajo rasante.

#### 4.1.37 SUPERFICIE LIBRE (OD)

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

#### 4.1.38 SUPERFICIE OCUPADA (OD)

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

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

#### 4.1.39 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA (OD)

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, incluyendo áticos y edificación bajo cubierta, exceptuando las siguientes superficies:



- Espacios bajo rasante.
- Instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores (como maquinaria de ascensores y depósitos) en las Zonas de Ordenanza en que esto se permita.
- Zonas destinadas a instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación.
- Aprovechamiento bajo cubierta, únicamente en aquellos casos en que así lo exprese la Zona de Ordenanza.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presentes Normas Urbanísticas (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Las terrazas, miradores o porches, en las Zonas de Ordenanza en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres o más lados, y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

#### 4.1.40 TERRAZAS (OD)

Están formadas por los vuelos de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de 1,20 metros y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,80 metros (cuando recaigan sobre el espacio público, o en linderos sin retranqueos), sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 metros de la rasante de la calle. Las terrazas computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de Ordenanza de ordenanza siempre y cuando estén cerradas por dos de sus tres lados. La medición acumulada de la longitud de las terrazas de cada planta no rebasará el 75% de la longitud total de la fachada, siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Zonas de Ordenanza.

## 4.2 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (OD)

### 4.2.1 DEFINICIÓN (OD)

Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes



edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.

#### 4.2.2 CLASES DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OD)

Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

##### EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL (EAV)

Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que 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.
- Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

##### EDIFICACIÓN AISLADA (EA)

Comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

##### EDIFICACIÓN TIPOLOGICA ESPECÍFICA (ETE)

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).



## TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

### 5.1 NORMAS DE SUELO URBANO (OD)

El ámbito de aplicación de las Normas del suelo urbano se establece para cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en el plano de Calificación del Suelo.

#### 5.1.1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (OD)

Las zonas de ordenación en que se subdivide el suelo calificado en función de los usos establecidos por el Anexo I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla la Mancha son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL (R)
  - Ordenanza 01. Núcleo de Sienes y Torrecilla del Ducado
  - Ordenanza 02. Núcleo de Tobes
  - Ordenanza 03. Ampliación núcleo de Tobes
  - Ordenanza 04. Residencial Unifamiliar

Grado 1º: Residencial unifamiliar alta

Grado 2º: Residencial unifamiliar media

Grado 3º: Residencial unifamiliar baja

- USO TERCIARIO (T)
  - Ordenanza 05. Terciario hostelero
- USO INDUSTRIAL (I)
  - Ordenanza 06. Industrial agrícola
- USO DE DOTACIONAL (D)

#### USO DE EQUIPAMIENTOS (DE)

- Ordenanza 07. Servicios Urbanos e Infraestructuras
- Ordenanza 08. Equipamiento Comunitario.

#### USO DE ZONAS VERDES (ZV)

- Ordenanza 09. Zonas Verdes

#### USO DE COMUNICACIONES (DC)

- Ordenanza 10. Red Viaria



## 5.2 ORDENANZA 01. NÚCLEO DE SIENES Y TORRECILLA DEL DUCADO (OD)

### 5.2.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo urbano originario del municipio de Sienes y de Torrecilla del Ducado. El ámbito de aplicación comprende áreas del núcleo urbano tradicional originario de los municipios.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es la recuperación y protección de los valores tipológicos de las edificaciones existentes, y el control de los nuevos procesos constructivos en suelo vacantes, y también de las reformas y acondicionamientos de las viejas viviendas para adaptarlas a las nuevas exigencias de habitabilidad y confort.

La estructura de la propiedad está muy dividida y es de forma irregular. La edificación se alinea a vial y a los linderos, siendo la altura predominante dos plantas.

### 5.2.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología permitida será la edificación alineada a vial (EAV) y edificación en manzana cerrada (EMC).

Se permitirán edificaciones no alineadas a vial, de tipología edificatoria aislada exenta (EAE), siempre y cuando se dé continuidad a las fachadas colindantes, mediante un tratamiento semejante a ellas. En este caso, no será necesario el cumplimiento del máximo fondo edificable, debiendo dejar un retranqueo lateral mínimo a las parcelas colindantes de 3,00 m. La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar la fórmula de fondo máximo edificable establecida más adelante, por el número de plantas máximo permitido.

- FONDO EDIFICABLE

12 metros medidos desde la alineación oficial.

Se permiten viviendas fuera del fondo máximo edificable, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas anteriormente para la tipología de vivienda aislada exenta (EAE).

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura máxima: 7,50 metros
- Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta
- Número de plantas bajo rasante: 1 planta





- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente POM, siendo edificables cualquier parcela siempre que cumplan con el resto de condiciones de la ordenanza y las de salubridad e higiene. Se entiende como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente de parcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

A efectos de nuevas parcelaciones de terrenos se establecen las siguientes superficies y frentes mínimos:

- Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 80 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo parcela: 4,50 metros
- Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela

- PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

100%, siempre que se cumplan con las condiciones de salubridad y habitabilidad.

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes.

- RETRANQUEOS

- Retranqueo a alineación oficial: 0,00 metros, debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación.
- Retranqueo a linderos laterales: 0,00 metros
- Retranqueo a lindero fondo: sin establecer. Se podrá alinear hasta el fondo de la parcela, cumpliendo siempre con las condiciones de la ordenanza y las de higiene y salubridad.

En el caso de viviendas no alineadas a vial de tipología aislada exenta (EAE), se permite un retranqueo mayor de 0,00 metros, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas anteriormente para viviendas de tipología EAE (edificación exenta aislada). En este caso, el retranqueo mínimo a linderos será de 3,00 m.

- EDIFICACIONES SECUNDARIAS

Se podrán realizar edificaciones secundarias de hasta 20 m<sup>2</sup> y una altura de una planta o 3 metros en los patios de las viviendas, fuera del fondo máximo edificable, siempre que no tengan un uso residencial.

### 5.2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

#### 5.2.3.1 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)



- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### 5.2.3.2 CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Salto de altura en los faldones

-Mansardas o buhardillones

-Dientes de sierra

-Cubiertas planas

- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo



tradicional en colores pardos o rojizos.

- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

-Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

-Teja plana

#### 5.2.3.3 ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

-Piedra volada

-Con canecillos de madera

-Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera

-Vuelo de hiladas de teja curva

-Vuelo de hiladas de ladrillo macizo

- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### 5.2.3.4 FACHADAS (OD)

- **COMPOSICIÓN**

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- Se permiten los balcones.

- **MATERIALES, TEXTURA Y COLOR**

- Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no estén previstas que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:



-Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

-Cerramiento acabado con revestimiento en color ocre claro.

- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o aluminio lacado.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

#### 5.2.3.5 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

- Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño.
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 cm. en cualquier caso.
- Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
- Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:

-Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.

-Huecos tipo bandera

-Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.

-Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)

- DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS



- Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

-Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra o revocados.

- CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.
- No está autorizado el aluminio en su color.

- PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

-Composiciones diferentes a los trazados verticales.

-Formas curvas o diagonales en la composición.

- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS

- Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

-Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:

+Piedra del lugar

+Dintel y jamba de piedra

+Recercado de revoco o enfoscado en los colores permitidos en fachada.

-Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las



tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera, acabada en su color. Se permiten los siguientes materiales:

+Madera

+PVC acabado en imitación madera o en tono oscuro, excepto el negro.

+Aluminio lacado acabado en imitación madera o en tono oscuro, excepto el negro.

-Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:

+Para barandillas: hierro forjado

+Para rejas: hierro forjado

+Para persianas: madera y aluminio lacada en las condiciones descritas para la carpintería.

+Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### 5.2.3.6 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:



-Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.

-La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.

-Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.

- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### 5.2.3.7 PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### 5.2.3.8 TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

- TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

- MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

- PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.



En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### 5.2.3.9 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no





justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.

#### 5.2.4 CONDICIONES DE APARCAMIENTO (OD)

La obligatoriedad de aparcamiento con una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda no es de obligado cumplimiento en aquellas parcelas donde, justificadamente por su tamaño, ancho de parcela o geometría del solar, no sea posible la ejecución de este requisito.

#### 5.2.5 CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			MAYORITARIO	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			COMPATIBLE	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		COMPATIBLE	SITUACIONES A
	RAC		COMPATIBLE	SITUACIONES A
	RAT		COMPATIBLE	SITUACIONES A
	RCR		COMPATIBLE	SITUACIONES A
	RES		COMPATIBLE	SITUACIONES A
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			COMPATIBLE	SITUACIONES A

##### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES A (excepto sótano) SITUACIONES D
USO OFICINAS (TO)		CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES A (excepto sótano)
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES B
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		COMPATIBLE	SITUACIONES B
	TRD		COMPATIBLE	SITUACIONES B
	TRC		COMPATIBLE	SITUACIONES B
	TRA		PROHIBIDO	



### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	COMPATIBLE	SITUACIONES C
	IPE	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	COMPATIBLE	SITUACIONES C
	IPP	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	COMPATIBLE	SITUACIONES C
ALMACÉN (IA)		CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	COMPATIBLE	SITUACIONES C

### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C

### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B SITUACIONES D
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)	CATEGORÍAS 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B SITUACIONES D
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		COMPATIBLE	

## 5.3 ORDENANZA 02. NÚCLEO DE TOBES (OD)

### 5.3.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo primitivo de Tobes, UA 1. Ante la existencia de edificios en el pueblo de Tobes de considerable antigüedad, se ha optado por proceder al establecimiento de unos criterios de ordenación que respetan los existentes en el entorno para potenciar su atractivo histórico y cultural.



El objetivo prioritario de esta ordenanza es garantizar la supervivencia, a través de todo el proceso de desarrollo urbanístico, del modelo de antigüedad. La finalidad de la presente Ordenanza es el mantenimiento y recuperación de las actuales y antiguas viviendas manteniendo su estructura actual de cerramientos exteriores y volúmenes, respetando los elementos singulares de la arquitectura tradicional (hornos familiares, entramados de madera, etc.)

### 5.3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria de cada parcela está definida en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- El número de plantas para cada una de las parcelas viene definido en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. En el artículo 5.3.5 se designa si tiene la vivienda tiene vinculada una bodega.
- 7,50 m. para las edificaciones designadas con dos plantas en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior.

11,00 m. para las edificaciones designadas con tres plantas en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior.

- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

En el Plano de Ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. se definen todas las características de los solares, que se ajustarán a los actualmente existentes en el Núcleo de Tobes. Las superficies de las parcelas están establecidas en el artículo 5.3.6.

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO

Las condiciones de ocupación y retranqueo de la edificación se ajustarán a la estructura urbana actual, tal como se refleja en el plano de ordenación OD. 01.2 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de ordenación OD. 01.2 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad de cada una de las parcelas está expresada en el cuadro del artículo 5.3.6.
- Se permitirá el uso de las bodegas por la edificación a la que se relaciona como anexo en el artículo 5.3.6, no computándose a efectos de edificabilidad



siempre que su utilización esté vinculada al de la planta superior.

### 5.3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

#### 5.3.3.1 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### 5.3.3.2 CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Salto de altura en los faldones

-Mansardas o buhardillones

-Dientes de sierra

-Cubiertas planas

- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup>



por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

- El cuerpo de la chimenea tendrá un acabado tradicional, ligeramente rugoso, utilizando materiales (cal, cemento teñido en masa, etc.), técnicas tradicionales (fratás, llana, etc.) y tonalidades tradicionales propios de la localidad. El remate de la misma se realizará mediante tejadillo con teja cerámica curva, evitando los prefabricados de cemento o de chapa).

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

-Fibro cemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

-Teja plana

#### 5.3.3.3 ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

-Piedra volada

-Con canecillos de madera

-Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera

-Vuelo de hiladas de teja curva

-Vuelo de hiladas de ladrillo macizo

- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### 5.3.3.4 FACHADAS (OD)

- COMPOSICIÓN



- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- Se permiten los balcones.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:

-Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

- El rejuntado de la mampostería deberá ser a junta barrida y con mortero de cal y arena o de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad.
- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar. Incluidos los revocos y enfoscados de fachadas o paredes.
- Las bajantes y canalones serán de zinc o cobre.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Revocos y enfoscados de fachadas.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

### 5.3.3.5 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

- Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
- Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.



- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:

-Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.

-Huecos tipo bandera

-Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.

-Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)

- DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS

- Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

-Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra.

- CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.
- Las puertas de acceso serán de madera con cuarterones (estilo castellano), teñidas o barnizadas en su color o en color marrón oscuro, o de madera tachonada compuesta por tablones verticales.

- PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Las rejas podrán no sobresalir del plano de fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

-Composiciones diferentes a los trazados verticales.

-Formas curvas o diagonales en la composición.

- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS

- Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de



integración debido:

-Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:

+Piedra del lugar

+Dintel y jamba de piedra

-Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite únicamente la madera acabado en su color. No se permiten las persianas enrollables con cajetín. Tampoco se permite la palillería interior en la carpintería, pudiéndose utilizar cuarterones de división (peinazos y montantes)

-Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:

+Para barandillas: hierro forjado

+Para rejas: hierro forjado

+Para persianas: madera en las condiciones descritas para la carpintería.

+Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### 5.3.3.6 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con





elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

-Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.

-La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.

-Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.

- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### 5.3.3.7 PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### 5.3.3.8 TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

- TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

- MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

- PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS



Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### 5.3.3.9 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración,



depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.

### 5.3.4 CONDICIONES DE USO (OD)

#### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			MAYORITARIO	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			COMPATIBLE	SITUACIONES A

#### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES A
USO OFICINAS (TO)		CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

#### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
------	----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-----------



PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

#### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

#### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		COMPATIBLE	SITUACIONES C

#### 5.3.5 CONDICIONES DE APARCAMIENTO (OD)

La obligatoriedad de aparcamiento con una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, queda justificado mediante la creación de un aparcamiento privado, situado a la entrada del municipio. De esta manera, se soluciona el problema producido por la dificultad de acceso rodado a las viviendas en determinadas calles, que no permite transitar por ellas y por lo tanto estarían privadas de aparcamiento privado.

#### 5.3.6 PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDADES DEL NÚCLEO DE TOBES (OD)



Las “Condiciones de Ordenación y Edificación” establecidas de una forma genérica en el Artículo 5.3.2, se concretan para cada uno de los solares que constituyen el Casco Antiguo de Tobes en siguiente cuadro resumen de lo establecido en el Plano de Ordenación plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas, y al que deberán atenerse las edificaciones a construir.

EDIFICABILIDAD TOBES (UA 1)			
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICAB.	
	PARCELA		
1	101,94	233,95	
2	119,49	202,78	
3	92,42	182,96	
4	99,73	202,12	
5	115,30	245,18	
6	108,32	237,86	
7	100,00	140,98	
8	89,79	165,58	
9	75,80	199,99	
10	84,86	194,28	
11	84,60	192,62	
12	106,81	205,52	
13	90,71	113,34	
14	60,96	117,06	
15	93,97	119,84	
16	303,86	207,54	
17	206,73	182,56	
18	100,84	133,30	
19	89,45	179,04	
20	69,61	188,91	
21	85,23	248,46	
22	47,69	92,68	
23	59,92	91,82	
24	70,65	141,40	
25	83,62	186,68	
26	152,34	100,16	
27	86,36	194,32	
28	103,02	194,12	
29	51,28	129,94	
30	52,92	121,68	
31	69,30	103,08	



32	65,08	157,08	
33	197,15	191,74	
34	198,98	201,70	
35	414,05	228,90	
36	119,43	173,00	PI 1=67,73
37	147,90	176,18	PI 1=67,73
38	61,40	151,32	PI 1=67,73
39	93,67	151,12	PI 1=67,73
40	61,61	128,42	
41	60,87	122,84	
42	126,56	192,13	
43	62,33	136,00	
44	57,93	119,24	
45	185,42	179,64	
46	42,38	88,74	
47	36,13	69,56	PI 2=58,10
48	62,06	170,50	PI 2=58,10
49	75,32	143,30	PI 2=58,10
50	33,03	97,48	PI 2=58,10
51	71,44	107,08	PI 2=58,10
52	92,59	251,93	
53	123,55	267,45	
54	98,77	155,58	
55	86,09	160,38	
56	111,25	190,86	
57	613,39	1.064,00	Cueva
58	456,44	217,70	
59	26,19	-	
TOTALES	6.838,53	10.543,62	

En el cuadro anterior se señalan las superficies construidas, y como (PI) las superficies que en proindiviso corresponden a las parcelas 36 a 39, 47 a 51.

Las superficies indicadas en el cuadro anterior podrán variar un máximo del 5% respecto a la medición concreta definida mediante un levantamiento topográfico. Esta diferencia del 5% se puede asimilar al "margen de error" permitido por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su artículo 57.2.c), en cuanto a la diferencia en la regulación de los límites del sector se refiere.

#### 5.4 ORDENANZA 03. AMPLIACIÓN NÚCLEO DE TOBES (OD) 5.4.1 DEFINICIÓN (OD)



Esta ordenanza define las condiciones edificatorias y estéticas de la zona de ampliación del núcleo de Tobes, SR 2 "Cavaderos". La intención de este grado es mantener las mismas limitaciones estéticas que se han establecido para el núcleo de Tobes, para así crear un conjunto homogéneo de calidad ambiental. Está definido en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

#### 5.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria de cada parcela está definida en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura máxima: 7,50 metros
- El número de plantas para cada una de las parcelas viene definido en el artículo 5.4.5. También se designa si tiene la vivienda tiene vinculada una bodega.

- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

En el Plano de Ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas se definen todas las características de los solares, que se ajustarán a los actualmente existentes en el Núcleo de Tobes y a los que deberá adaptarse la edificación futura. Las superficies de las parcelas están establecidas en el artículo 5.4.5.

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO

Las condiciones de ocupación y retranqueo de la edificación se ajustarán a la estructura urbana actual, tal como se refleja en el plano de ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente plano de ordenación OD. 01.2 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad de cada una de las parcelas está expresada en el cuadro del artículo 5.4.5.
- Se permitirá el uso de las bodegas por la edificación a la que se relaciona como anexo en el Artículo 5.4.5 no computándose a efectos de edificabilidad siempre que su utilización esté vinculada al de la planta superior.

#### 5.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD) 5.4.3.1

#### CONDICIONES GENERALES



## ESTÉTICAS (OD)

### • INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

### 5.4.3.2 CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Salto de altura en los faldones

-Mansardas o buhardillones

-Dientes de sierra

-Cubiertas planas

- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.





- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

-Fibro cemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

-Teja plana

#### 5.4.3.3 ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

-Piedra volada

-Con canecillos de madera

-Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera

-Vuelo de hiladas de teja curva

-Vuelo de hiladas de ladrillo macizo

- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### 5.4.3.4 FACHADAS (OD)

- COMPOSICIÓN

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- Se permiten los balcones.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los



materiales y sistemas a utilizar son:

-Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar. Incluidos los revocos y enfoscados de fachadas o paredes.
- Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o aluminio lacado.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Revocos y enfoscados de fachadas.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

#### 5.4.3.5 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

- Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
- Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:

-Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.

-Huecos tipo bandera

-Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.

-Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)

- DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS



- Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

-Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra.

- CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.

- PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

-Composiciones diferentes a los trazados verticales.

-Formas curvas o diagonales en la composición.

- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS

- Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

-Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:

+Piedra del lugar

+Dintel y jamba de piedra

-Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite únicamente la madera acabado



en su color.

-Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:

+Para barandillas: hierro forjado

+Para rejas: hierro forjado

+Para persianas: madera en las condiciones descritas para la carpintería.

+Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### 5.4.3.6 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

-Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.

-La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.

-Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.

- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura



comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### 5.4.3.7 PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### 5.4.3.8 TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

- TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

- MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

- PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las



ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### 5.4.3.9 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.



## 5.4.4 CONDICIONES DE USO (OD)

## USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			MAYORITARIO	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			COMPATIBLE	SITUACIONES A

## USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)			COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO OFICINAS (TO)		CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES A
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

## USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

## USO DOTACIONES (D)



## USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	

## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 5ª y 6ª	COMPATIBLE

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		COMPATIBLE	SITUACIONES C

## 5.4.5 PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDADES EN LA ZONA DE AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO DE TOBES (OD)

Para las edificaciones a construir en la zona de ampliación del Núcleo de Tobes señaladas en el Plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas, y con objeto de adaptarse a alguna de las ruinas existentes y armonizar las mismas con las del Casco Antiguo, se concretan de la siguiente forma, cumpliendo las prescripciones anteriores y a las que deberá atenderse en el desarrollo del presente POM:

EDIFICABILIDAD AMP. TOBES (SR 2)			
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICAB.	
	PARCELA		
1	117,51	150,70	PI 1=540,31
2	123,15	150,44	PI 1=540,31
3	125,90	160,16	PI 1=540,31
4	582,28	249,56	Cueva
5	92,58	160,60	
6	131,33	151,20	
7	131,45	149,60	





8	131,30	148,40	
9	126,35	151,40	
10	141,16	151,60	
11	146,84	151,60	
12	232,06	182,00	
13	335,82	170,00	
14	268,83	181,06	
15	179,04	150,00	
16	131,03	172,50	
17	129,01	164,42	
18	129,01	164,64	
19	129,01	164,64	
20	132,36	164,64	
21	139,31	177,90	
22	193,88	170,90	
23	150,39	174,30	
24	162,93	174,80	
25	232,83	170,10	
26	217,03	170,00	
27	190,32	170,00	
28	210,76	170,00	
29	195,72	170,00	
30	180,57	170,00	
31	284,53	170,00	
32	129,23	233,04	PI 2=200
33	147,04	239,78	PI 2=200
34	147,04	238,36	PI 2=200
35	147,04	236,80	PI 2=200
36	147,04	249,12	PI 2=200
37	147,04	240,26	PI 2=200
38	147,04	240,24	PI 2=200
39	147,04	240,24	PI 2=200
40	147,04	246,45	PI 2=200
41	279,42	189,60	
42	198,48	130,40	
43	11.742,50	1.074,11	
44	61,28	-	
TOTALES	19.261,52	8.735,56	

Las viviendas a construir en las parcelas 32 a 40 podrán disponer de un aparcamiento subterráneo con acceso común, que no computará edificabilidad.



Las parcelas 32 a 40 marcadas con (PI) tienen superficies en proindiviso.

Las superficies indicadas en el cuadro anterior podrán variar un máximo del 5% respecto a la medición concreta definida mediante un levantamiento topográfico. Esta diferencia del 5% se puede asimilar al “margen de error” permitido por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su artículo 57.2.c), en cuanto a la diferencia en la regulación de los límites del sector se refiere.

## 5.5 ORDENANZA 04. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (OD)

### 5.5.1 DEFINICIÓN (OD)

Con esta ordenanza se regulan los usos residenciales unifamiliares ubicados en el Suelo Urbanizable SR 1 y SR 3.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza, se establecen tres grados diferenciados fundamentalmente por la densidad de la edificación.

Grado 1º	Residencial unifamiliar alta
Grado 2º	Residencial unifamiliar media
Grado 3º	Residencial unifamiliar baja

- El grado 1º define aquellas zonas donde se pretende una edificabilidad y ocupación alta en parcelas más pequeñas. El total de la superficie de este grado está ubicado sector SR 3 “Solana de la Fuente”.

En este grado se permitirá la edificación aislada adosada (EAA), propia de este tamaño de parcela.

En las Normas Urbanísticas se definen todos los parámetros urbanísticos mínimos, aunque se ha querido fijar pormenorizadamente las edificabilidades de cada una de las parcelas.

- El grado 2º define aquellas zonas donde se pretende una edificabilidad y ocupación media en parcelas de tamaño medio. Este grado corresponde al sector SR 1 “El Zorrito”.

Se permiten edificaciones aisladas exentas (EAE), para diversificar la tipología de vivienda, y cubrir una necesidad existente en el municipio.

- El grado 3º define aquellas zonas donde se pretende una edificabilidad y ocupación baja en parcelas de gran tamaño. Este grado se utiliza exclusivamente en el Sector SR 3 “Solana de la Fuente”.

Se permiten edificaciones aisladas exentas (EAE), en parcelas de distinto tamaño, pero más grande que el resto. De esta manera se pretende abarcar todas las



tipologías posibles para hacer un producto más atractivo.

En las Normas Urbanísticas se definen todos los parámetros urbanísticos mínimos.

### 5.5.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

#### • TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Grado 1º	Edificación Aislada Adosada (EAA)
Grado 2º	Edificación Aislada Exenta (EAE)
Grado 3º	Edificación Aislada Exenta (EAE)

#### • EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Grado 1º	Las especificadas en el artículo 5.5.5
Grado 2º	Edificabilidad máxima 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3º	Las especificadas en el artículo 5.5.5

#### • ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

En todos los grados:

Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>
Grado 3º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>

Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

#### • PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

Grado 1º	Las especificadas en el artículo 5.5.5
Grado 2º	La parcela mínima será 500 m <sup>2</sup> .
Grado 3º	Las especificadas en el artículo 5.5.5

#### • PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

Grado 1º	La ocupación máxima será 80 %.
Grado 2º	La ocupación máxima será 30 %.
Grado 3º	La ocupación máxima será 50 %.



- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes

- RETRANQUEOS

Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a fachada: 0 metros.</li> <li>• Retranqueo lateral: 0 metros.</li> <li>• Retranqueo fondo: 2 metros</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a fachada: 3 metros.</li> <li>• Retranqueo lateral: 3 metros.</li> <li>• Retranqueo fondo: 3 metros.</li> </ul>
Grado 3º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a fachada: 3 metros.</li> <li>• Retranqueo lateral: 3 metros.</li> <li>• Retranqueo fondo: 5 metros.</li> </ul>

- EDIFICACIONES SECUNDARIAS

Se podrán realizar edificaciones secundarias de hasta 20 m<sup>2</sup> y una altura de una planta o 3 metros en los patios de las viviendas, fuera del fondo máximo edificable, siempre que no tengan un uso residencial.

### 5.5.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

#### 5.5.3.1 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### 5.5.3.2 CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas. Se permiten cubiertas planas en terrazas,



siempre que su superficie no supere el 20% del total de cubiertas.

- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

-Fibro cemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

#### 5.5.3.3 ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.

#### 5.5.3.4 FACHADAS (OD)

- COMPOSICIÓN

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a la población y al ambiente, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Todas las fachadas y medianeras vistas deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:

-Mampostería de piedra del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

-Cerramiento acabado con revestimiento en colores ocres claros.

- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o



aluminio lacado.

- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

#### 5.5.3.5 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

- Se permite una composición de huecos más libre que en la zona de casco, siempre que el resultado final esté acorde con el entorno.

- CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.

- PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas, con libertad en su trazado.

- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS

- Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

-Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite la madera acabado en su color y aluminio lacada imitación madera o color oscuro, excepto negro.

-Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:

+Para barandillas: hierro forjado



+Para rejas: hierro forjado

+Para persianas: madera y aluminio lacada en las condiciones descritas para la carpintería.

+Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### 5.5.3.6 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Las parcelas deberán cerrarse en su alineación a vial mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial. Podrán realizarse con un muro hasta 100 cm. de altura máxima, y acabado con una valla de forja o de celosía metálica (nunca malla simple torsión), hasta una altura total de cerramiento de 200 cm.

El acabado del muro tendrá los mismos acabados que los permitidos en fachada.

El diseño de las vallas metálicas será de formas sencillas, de trazado libre, siempre con espíritu de integración en el medio.

- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades podrán realizarse de la misma manera que el cerramiento de frente de parcela, o bien con malla simple torsión.
- Los solares sin edificar tendrán que cerrarse bien con el mismo tipo de cerramiento que el que sirve como frente de parcela, o bien con una malla simple torsión.

#### 5.5.4 CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			MAYORITARIO	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			MAYORITARIO	SITUACIONES A

##### USO TERCIARIO (T)



USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)			PROHIBIDO	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

#### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

#### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C

#### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 5º y 6º	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)





USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		COMPATIBLE	SITUACIONES C

### 5.5.5 PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDADES DEL SECTOR RESIDENCIAL SR 2 "SOLANA DE LA FUENTE" (OD)

Las "Condiciones de Ordenación y Edificación" establecidas de una forma genérica en el artículo 5.5.2, se concretan para cada uno de los solares que constituyen el sector urbanizable SR 3 "Solana de la Fuente" en el siguiente cuadro resumen, con la numeración establecida en el plano de ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas, y al que deberán atenerse las edificaciones a construir:

EDIFICABILIDAD SR 3		
PARCELA	SUP.	EDIFICAB.
	PARCELA	
1	183,48	150,00
2	150,00	150,00
3	150,00	150,00
4	150,00	150,00
5	150,00	150,00
6	150,32	150,00
7	197,61	150,00
8	150,50	150,00
9	164,72	150,00
10	150,34	150,00
11	196,10	150,00
12	181,08	150,00
13	165,63	150,00
14	188,57	150,00
15	211,00	150,00
16	233,43	150,00
17	255,85	150,00
18	278,72	150,00



19	1.000,48	225,00
20	699,12	225,00
21	894,51	225,00
22	971,53	225,00
23	673,17	225,00
24	1.418,09	225,00
25	1.009,46	225,00
26	855,31	225,00
27	850,09	225,00
28	1.190,64	225,00
29	760,01	225,00
30	853,53	225,00
31	1.163,52	300,00
32	1.216,10	300,00
33	1.205,00	300,00
34	1.147,60	300,00
35	1.426,24	300,00
36	568,52	225,00
37	554,55	225,00
38	554,55	225,00
39	567,18	225,00
40	614,73	225,00
41	514,00	225,00
42	514,00	225,00
43	514,00	225,00
44	533,17	225,00
45	529,20	225,00
46	529,16	225,00
47	788,80	225,00
48	790,73	225,00
49	553,32	225,00
50	601,44	225,00
51	546,82	225,00
52	4.995,05	500,00
53	163,87	-
TOTALES	35.074,84	11.000,00

## 5.6 ORDENANZA 05. TERCARIO HOTELERO (OD)



### 5.6.1 DEFINICIÓN (OD)

Comprende una parcela así calificada en el núcleo de Tobes.

### 5.6.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria de cada parcela está definida en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS
  - Altura máxima: 11,00 metros
  - 3 plantas.
- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

En el Plano de Ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. se definen todas las características de los solares, que se ajustarán a los actualmente existentes en el Núcleo de Tobes.

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO

Las condiciones de ocupación y retranqueo de la edificación se ajustarán a la estructura urbana actual, tal como se refleja en el plano de ordenación OD. 01.2 Calificación del suelo y gestión. Tobes5.

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de ordenación OD. 01.2 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
  - La edificabilidad de cada una de las parcelas está expresada en el cuadro del artículo 5.3.6.
  - Se permitirá el uso de las bodegas por la edificación a la que se relaciona como anexo en el artículo 5.3.6, no computándose a efectos de edificabilidad siempre que su utilización esté vinculado al de la planta superior.

### 5.6.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

#### 5.6.3.1 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:



- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### 5.6.3.2 CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Salto de altura en los faldones

-Mansardas o buhardillones

-Dientes de sierra

-Cubiertas planas

- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

- **MATERIALES, TEXTURA Y COLOR**

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:



-Fibro cemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

-Teja plana

#### 5.6.3.3 ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

-Piedra volada

-Con canecillos de madera

-Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera

-Vuelo de hiladas de teja curva

-Vuelo de hiladas de ladrillo macizo

- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### 5.6.3.4 FACHADAS (OD)

- **COMPOSICIÓN**

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- Se permiten los balcones.

- **MATERIALES, TEXTURA Y COLOR**

- Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:

-Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que aun



existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar. Incluidos los revocos y enfoscados de fachadas o paredes.

- Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o aluminio lacado.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Revocos y enfoscados de fachadas.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

#### 5.6.3.5 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

- Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
- Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:

-Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.

-Huecos tipo bandera

-Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.

-Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)

- DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS

- Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:



-Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra.

- CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.

- PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Las rejas podrán no sobresalir del plano de fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

-Composiciones diferentes a los trazados verticales.

-Formas curvas o diagonales en la composición.

- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS

- Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

-Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:

+Piedra del lugar

+Dintel y jamba de piedra

-Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite únicamente la madera acabado en su color.

-Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:



+Para barandillas: hierro forjado

+Para rejas: hierro forjado

+Para persianas: madera en las condiciones descritas para la carpintería.

+Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### 5.6.3.6 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

-Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.

-La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.

-Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.

- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### 5.6.3.7 PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el





Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### 5.6.3.8 TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

- TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

- MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

- PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a



costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### 5.6.3.9 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.

#### 5.6.4 CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	



USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES C
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

### USO ZONAS VERDES (ZV)



USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		PROHIBIDO	

## 5.7 ORDENANZA 06. INDUSTRIAL AGRÍCOLA (OD)

### 5.7.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona está constituida por el conjunto de naves de uso agrícola ubicado al norte del municipio de Sienes.

### 5.7.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología permitida será la edificación aislada exenta (EAE)

- EDIFICABILIDAD

0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura máxima: 6,00 metros
- Número de plantas sobre rasante: 2 plantas

- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente POM, siendo edificables cualquier parcela siempre que cumplan con el resto de condiciones de la ordenanza y las de salubridad e higiene. Se entiende como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente de parcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

A efectos de nuevas parcelaciones de terrenos se establecen las siguientes superficies y frentes mínimos:



- Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 300 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo parcela: 4,50 metros
- Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela
- PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

50%.

- ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes.

- RETRANQUEOS
  - Retranqueo a alineación oficial: 3,00 metros.
  - Retranqueo a linderos laterales: 3,00 metros.
  - Retranqueo a lindero fondo: 3,00 metros.

### 5.7.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

#### 5.7.3.1 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### 5.7.3.2 CUBIERTAS

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la



cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.

- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Salto de altura en los faldones

-Mansardas o buhardillones

-Dientes de sierra

-Cubiertas planas

- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:

-Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.

-La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

-Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos

-Recubrimientos metálicos brillantes

-Teja negra o pizarra

-Teja plana

#### 5.7.3.3 FACHADAS (OD)

- COMPOSICIÓN

- En el caso de las naves, su composición será acorde al uso industrial/agropecuario.

- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Los materiales y sistemas a utilizar son:

-Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.

-Cerramiento acabado con revestimiento en color ocre claro.



- Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o aluminio lacado.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

-Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

-Terrazo en fachada o zócalos

-Cerramientos de ladrillo visto

#### 5.7.3.4 HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS
- Serán de composición libre, adaptado al uso industrial.

#### 5.7.3.5 CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

-Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.

-La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.

-Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.



- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### 5.7.4 CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

##### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)			PROHIBIDO	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

##### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	MAYORITARIO	SITUACIONES D
	IPE	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	MAYORITARIO	SITUACIONES D
	IPP	CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	MAYORITARIO	SITUACIONES D
ALMACÉN (IA)		CATEGORÍA 1ª	GRUPO I	MAYORITARIO	SITUACIONES D





## USO DOTACIONES (D)

## USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C

## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		PROHIBIDO	

## 5.8 ORDENANZA 07. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (OD)

## 5.8.1 DEFINICIÓN (OD)

Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano. En concreto servirá para albergar los centros de transformación eléctricos.

## 5.8.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS (OD)

- RETRANQUEOS

Los centros de transformación eléctrica tendrán los retranqueos que marquen su normativa específica. Para las instalaciones existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas, no se fijan retranqueos.



- EDIFICABILIDAD

No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

### 5.8.3 CONDICIONES DE USO (OD)

#### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

#### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)			PROHIBIDO	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

#### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	



## USO DOTACIONES (D)

## USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)		PROHIBIDO

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍA 1ª	MAYORITARIO	SITUACIÓN D
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		PROHIBIDO	

## 5.9 ORDENANZA 08. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OD)

## 5.9.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación y equipamientos de todo tipo del núcleo de población y que estructuran el mismo. Se consideran aquellas dotaciones y equipamientos de titularidad pública.

## 5.9.2 CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza, se establecen dos grados diferenciados.

Grado 1º	Equipamientos ubicados en el casco urbano de Sienes, y las iglesias de Tobes y Torrecilla del Ducado. Ya están edificados, por lo que se mantienen las condiciones existentes
Grado 2º	El resto de equipamientos definidos en el presente planeamiento, y ubicados en el UA1, UA2, SR1, SR2 y SR3



• TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ninguna tipología edificatoria. Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM.  A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, la tipología permitida será la edificación alineada a vial (EAV) y edificación en manzana cerrada (EMC).
Grado 2º	Edificación Aislada Exenta (EAE)

• FONDO EDIFICABLE

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ningún fondo edificable. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM.  A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, el fondo edificable será de 12 metros medidos desde la alineación oficial.
Grado 2º	No se establece

• ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ninguna altura máxima y número de plantas. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM.  A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano y para nuevas edificaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>

• PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

GRADO	TIPOLOGÍA



Grado 1º	<p>No se determina parcela mínima. Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM, siendo edificables cualquiera parcela siempre que cumplan con el resto de condiciones de la ordenanza y las de salubridad e higiene. Se entiende como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente de parcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.</p> <p>A efectos de nuevas parcelaciones de terrenos se establece las siguientes superficies y frentes mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 80 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo parcela: 4,50 metros</li> <li>• Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 80 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo parcela: 4,50 metros</li> <li>• Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela</li> </ul>

#### • PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	<p>No se determina ningún porcentaje máximo de ocupación de parcela. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM.</p> <p>A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, el porcentaje de ocupación será el 100%, siempre que se cumplan con las condiciones de salubridad y habitabilidad</p>
Grado 2º	La ocupación máxima será el 50 %

#### • ALINEACIONES Y RASANTES

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM
Grado 2º	Las designadas en los planos OD.01 Calificación del suelo y gestión

#### • RETRANQUEOS

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a alineación oficial: 0,00 metros, debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación.</li> <li>• Retranqueo a linderos laterales: 0,00 metros</li> <li>• Retranqueo a lindero fondo: sin establecer. Se podrá alinear hasta el fondo de la parcela, cumpliendo siempre con las condiciones de la ordenanza y las de higiene y salubridad.</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a alineación oficial: 3,00 metros, debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación.</li> <li>• Retranqueo a linderos laterales: 3,00 metros</li> <li>• Retranqueo a lindero fondo: 5,00 metros</li> </ul>



## 5.9.3 CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	Tendrán las mismas condiciones estéticas que la Ordenanza 01.
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para el equipamiento ubicado en la UA 1, se aplicarán los mismos criterios estéticos que la Ordenanza 03</li> <li>• Para el equipamiento ubicado en la UA 2, se aplicarán los mismos criterios estéticos que la Ordenanza 03</li> <li>• Para el equipamiento ubicado en el SR 1 se aplicarán las mismas condiciones estéticas que la Ordenanza 4. Grado 2º</li> <li>• Para el equipamiento ubicado en el SR 2 se aplicarán las mismas condiciones estéticas que la Ordenanza 3</li> <li>• Para el equipamiento ubicado en el SR 3 se aplicarán las mismas condiciones estéticas que la Ordenanza 4. Grado 1º</li> </ul>

## 5.9.4 CONDICIONES DE USO (OD)

## USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

## USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES C
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

## USO INDUSTRIAL (I)



USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP		PROHIBIDO	
	IPE		PROHIBIDO	
	IPP		PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)			PROHIBIDO	

#### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C

#### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-DE)	CATEGORÍAS 1ª, 2ª y 3ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍAS 1ª y 4ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		MAYORITARIO	SITUACIONES D

#### 5.10 ORDENANZA 09. ZONAS VERDES (OD) 5.10.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de las zonas verdes del municipio.

#### 5.10.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras



tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares.

- SUPERFICIE MÁXIMA

Superficie máxima: 12 m<sup>2</sup>

- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA

Altura máxima: 3,00 metros

Número de plantas sobre rasante: 1 plantas

- PORCENTAJE DE PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA

Porcentaje de pendiente máxima de cubierta: 35%

### 5.10.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Las edificaciones deberán realizarse a base de materiales tradicionales tales como madera, piedra o cerámica. Se prohíben expresamente los revestimientos o aplacados metálicos, plásticos o de fibrocemento.

El diseño de éstas responderá a las características de las construcciones forestales o rurales, debiendo armonizar con el ambiente de naturaleza o del núcleo en el que se integran.

Para el ajardinamiento y plantaciones se utilizarán prioritariamente especies autóctonas, además de las que tradicionalmente se han venido incorporando al actual paisaje.

### 5.10.4 CONDICIONES DE USO (OD)

Todos los ámbitos definidos en planos como espacios libres y zonas verdes serán de carácter público comprendidos en el grado 1º.

### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	





PROTECCIÓN PÚBLICA (P)		PROHIBIDO	
------------------------	--	-----------	--

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 4ª, 5ª	COMPATIBLE	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP		PROHIBIDO	
	IPE		PROHIBIDO	
	IPP		PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)			PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 1º, 2º, 3ª Y 4ª	COMPATIBLE



## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 3ª	COMPATIBLE	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	

### 5.11 ORDENANZA 10. RED VIARIA (OD) 5.11.1 DEFINICIÓN (OD)

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de la red viaria del municipio.

### 5.11.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Podrá permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y todas las instalaciones o señales al servicio del tránsito rodado o peatonal.

Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correo y kioskos para venta de prensa, lotería, bebidas, etc.

Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

- SUPERFICIE MÁXIMA

Superficie máxima: 12 m<sup>2</sup>

- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA

Altura máxima: 3,00 metros

Número de plantas sobre rasante: 1 plantas

- PORCENTAJE DE PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA

Porcentaje de pendiente máxima de cubierta: 35%

### 5.11.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD (OD)

El sistema viario del Casco Urbano de Sienes y del núcleo de Tobes deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ellos todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca, o prefabricados, acordes con este entorno. Su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

### 5.11.4 CONDICIONES DE USO (OD)

#### USO RESIDENCIAL (R)



USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 4ª, 5ª	COMPATIBLE	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª	MAYORITARIO	



## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 3ª Y 4ª	COMPATIBLE

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍA 1ª y 5ª	COMPATIBLE	

## TÍTULO VI. REGULACIÓN SUELO URBANIZABLE (OD) 6.1 PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE (OE) 6.1.1 SECTORES (OE)

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el artº 46.2 del TRLOTAU y 106 de su RP, el Suelo Urbanizable se divide en Sectores de planeamiento. Dichos Sectores han sido definidos por este POM, el cual incluye, en anexo a estas Normas Urbanísticas, las correspondientes Fichas en las que se detalla la delimitación, aprovechamiento global y condiciones de diseño de cada Sector.

Respecto de la superficie delimitada en el POM para sectores con ordenación detallada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo del Sector, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo global del Sector, independientemente de esta nueva superficie.

### 6.1.2 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable (Planes Parciales). Cuando Estos planes se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atenderá a lo dispuesto en el art. 110 del TRLOTAU.



## 6.1.3 PLANES PARCIALES (OE) 6.1.3.1 REQUISITOS

El Suelo Urbanizable se desarrolla siempre mediante Programas de Actuación Urbanizadora, que incluyan Planes Parciales, excepto en aquellos sectores de SUB precisos para absorber la demanda inmobiliaria a medio y corto plazo, para los que el POM incluye una ordenación detallada, en los que no será exigible el Plan Parcial si ésta es asumida por el Programa de Actuación Urbanizadora. Dichos Planes Parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

- a. Los Planes Parciales respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica del POM en la parte de éste que sea vinculante por pertenecer a la ordenación estructurante, según se reseña en las Condiciones Particulares del Sector. Cuando el Plan Parcial se proponga modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria de aquél el motivo por el que se modifica el diseño.
- b. Podrán admitirse las modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el POM.
- c. Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle, salvo en los casos excepcionales derivados de circunstancias que habrán de justificarse en la Memoria. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/2000 para los planos de ordenación. Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente el proyecto de reparcelación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc, se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.
- d. Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.
- e. Los Planes de Etapas de los Planes Parciales deberán redactarse en sintonía con las previsiones del POM, y deberán justificar el cumplimiento de éstas. En consecuencia, y al objeto de asegurar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales deberán determinar el desarrollo de los sistemas locales detallados para cada Sector por el POM, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- f. La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que no sobrepasará el especificado para el mismo en estas Normas Urbanísticas. asimismo, deberá justificar el cumplimiento - o la desviación - de las especificaciones del POM, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.
- g. Los Planes Parciales deberán especificar, asimismo, la justificación de la



necesidad de la actuación, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del Sector en la estructura general de la población.

#### 6.1.3.2 MODIFICACIONES (OE)

Los Planes Parciales podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal, si bien, de acuerdo con el art. 39 punto 7 del TRLOTAU y 64 de su RP, deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, así como haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1, 2 y 3) del TRLOTAU y 139 de su RP.

### 6.2 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE (OD)

#### 6.2.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (OD) 6.2.1.1 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (OD)

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable seguirá las determinaciones del PAU y se ajustará a lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

#### 6.2.1.2 NATURALEZA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

- Los Proyectos de Urbanización deberán atenerse a las especificaciones técnicas del Pliego de Condiciones municipal o, en su defecto, a lo que dicten los Servicios Técnicos Municipales o imponga el Ayuntamiento con carácter supletorio. El incumplimiento de las mencionadas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia, se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.
- El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal y/o instrumento de planeamiento que lo desarrolle (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del Plan de Ordenación Municipal por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de



Urbanización la correspondiente modificación de los mismos.

### 6.2.1.3 DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera espacios que el POM fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería de los espacios públicos.
- Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- -Señalización vial.
- -Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
- Asimismo, tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla la Mancha (Ley 1/ 1994), el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el Documento Básico DB SUA del CTE.

Por otra parte, los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes medidas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, el Proyecto de Urbanización diseñará una red de saneamiento de tipo separativa, de forma que se recojan por un lado las aguas pluviales y por el otro las aguas residuales. La red de pluviales será sometida a un tratamiento físico mecánico, consistente como mínimo en un sistema de rejillas y rejillas, un desarenador y un separador de grasas.
- Para el dimensionado e instalación de las redes de evacuación se recomienda aplicar los criterios definidos en las Guías de Buenas Prácticas de Planeamiento Urbanístico Sostenible, Proyectos de Urbanizaciones Sostenibles y Eficiencia Energética en Edificación
- En los Proyectos de Urbanización que materialicen las determinaciones del POM, se incluirá la ubicación del punto de vertido de las aguas pluviales, junto con el sistema de tratamiento y posterior reutilización para el riego de las



zonas verdes públicas de aquellos ámbitos.

- En el caso de que se vayan a realizar vertidos sobre cauce público, se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se establecerán medidas correctoras encaminadas al ahorro de consumo de agua que permitan la mejora de los sistemas y las prácticas de riego que hagan más sostenible el crecimiento urbano previsto.
- Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua, para penalizar los consumos de agua desmesurados y garantizar un uso sostenible del recurso
- La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Estará diseñada de manera que evite la contaminación lumínica.
- En el diseño viario se contemplará que cada acera albergue una fila de alcorques, de dimensión mínima de 1m. de lado, para la implantación de arbolado, con una distancia máxima entre alcorques de 8 m.

#### 6.2.1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

El Proyecto de Urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Copia de los documentos de este POM que sean precisos para justificar la exacta adecuación del PU a aquél.
- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información, y b) de proyecto; incluyendo, en todo caso, las secciones tipo del viario con representación de las instalaciones urbanas, dispuestas de manera coordinada según los criterios municipales.
- Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Pliego de condiciones técnicas y económico - administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización. En los Pliegos de Condiciones Económico - Facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de aquéllas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

#### 6.2.1.5 OTROS REQUISITOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)





El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la población.

No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

- Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del ámbito, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la población.
- Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
- Que las cesiones y/o transferencias de aprovechamiento que en derecho correspondan hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.
- Acometer una realización de obras y edificación simultánea según lo dispuesto en el art. 102 del TRLOTAU.

#### 6.2.1.6 PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO CON EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN (OD)

La aprobación de un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, este expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el Proyecto de Urbanización y el de Edificación, cada uno de ellos según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple.

No obstante, lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Realización de las vías de acceso dentro del ámbito, y su enlace con los servicios generales de la ciudad.
- Instalación de los servicios mínimos especificados en el artº 45 del TRLOTAU.
- En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en el artículo 102 del TRLOTAU.

#### 6.2.1.7 PRELACIÓN (OD)

El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de aprobación propio de los PAU, y en su defecto al previsto para los planes parciales, según lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

El Proyecto de Urbanización contendrá las mismas determinaciones, para sus redes



y servicios, que se requieren para este tipo de documentos desarrollados sobre Suelo Urbano, así como cualesquiera otras que pudieran ser exigidas por los Servicios Técnicos Municipales. Las demás especificaciones técnicas para los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable serán las mismas que, para el Suelo Urbano, se detallan en la Sección 2 del Capítulo 1 del Título II de estas Normas Urbanísticas.

#### 6.2.1.8 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (OE)

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo Certificado Final de Obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación; la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a un año.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

### TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. (OE) 7.1 NORMAS DE SUELO RÚSTICO (OE) 7.1.1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO (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 Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) en la Sección 2.ª del Capítulo II del Título Cuarto y en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

#### 7.1.2 DEFINICIÓN DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (OE)

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU 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 (SRNUP) con 5 áreas



diferenciadas:

#### Suelo Rústico Protegido por su interés Ambiental (AM)

Protege el medio físico como portador de valores naturales por su alto valor ecológico y el grado de conservación de las distintas unidades ambientales que lo conforman.

Quedarán incluidos bajo esta protección los bienes de dominio público de ríos y arroyos, y sus afecciones.

#### Suelo Rústico Protegido por su interés Natural (NA)

Son terrenos que por razón de sus altos valores ecológicos es necesario preservarlos para garantizar la inalterabilidad de sus ecosistemas.

Quedarán incluidos bajo esta protección los terrenos pertenecientes a Reservas Fluviales, Reservas Naturales las Zonas Sensibles (L.I.C. y Z.E.P.A), elementos Geomorfológicos de Protección Especial, Montes de Utilidad Pública, Formaciones boscosas.

#### Suelo Rústico Protegido por su interés Cultural (CU)

Son terrenos que deben preservarse en razón de la posibilidad de hallazgos de interés arqueológico.

#### Suelo Rústico Protegido por su interés Estructural (ES)

Son terrenos que merecen protección por razón de su potencialidad para su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractiva.

#### Suelo Rústico Protegido por su interés de Infraestructuras y Equipamientos (INE)

Protege los terrenos que deben preservarse en razón de su funcionalidad para estructuras públicas, equipamientos comunitarios o instalaciones públicas.

La delimitación de todas las categorías viene definida gráficamente en el plano de 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 y hábitats protegidos, que conforman un patrimonio cultural y natural destacado y cuya conservación y mejora es considerada por estas Normas como imprescindible.

### 7.1.2.1           NORMATIVA CONCURRENTE QUE SUPONE UNA AFECCIÓN CAUTELAS



## DE PROTECCIÓN (OE)

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio cultural y declaración del BIC, medio ambiente, navegación aérea, etc.

### 7.1.2.2 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES (OE)

A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

## 7.2 NORMATIVAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO (OE)

Serán de obligado cumplimiento las siguientes normativas:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio 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 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- 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.
- 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.

### 7.3 NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO (OD) 7.3.1 USOS ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR) (OD)

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

#### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados		Permitido
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras		Permitido
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Permitido
	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	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Permitido

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.

#### 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Vivienda aislada		Permitido
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola		Permitido

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.

### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

### 4. Usos terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS			
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		Permitido
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico		Prohibido
	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		Permitido
	Talleres de reparación de vehículos		Permitido
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Permitido
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Permitido
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Permitido
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Permitido
		Establecimientos de turismo rural	Permitido
		Campamentos de turismo (camping) (Decreto 247/1991, de 8 de diciembre)	Permitido
Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Permitido	
Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales		Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución		Permitido
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones		Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido		Permitido
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades		Permitido
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras		Permitido
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes		Permitido
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares		Permitido

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.

### 5. Actividades asociadas a los anteriores usos



USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
División de fincas o la segregación de terrenos	Permitido
Los vallados y cerramientos de parcelas	Permitido
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	Permitido

### 7.3.2 CONDICIONES Y REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE SE PUEDEN REALIZAR EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR) (OD)

#### 7.3.2.1 CONDICIONES Y REQUISITOS GENERALES

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- e. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- f. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- g. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- h. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- i. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- j. Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- k. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

De esta manera, las edificaciones deberán tener las siguientes características:

- Cerramiento: se puede optar por las siguientes opciones:

Piedra del lugar recibido con mortero de cemento blanco

Enfoscado con acabado color ocre

- Cubierta inclinada: de teja cerámica en acabado viejo



Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, las siguientes:

- a. Tener el carácter de aisladas.
- b. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c. No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a siete 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.

#### 7.3.2.2 REQUISITOS ADMINISTRATIVOS (SRR) (OD)

Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 7.3.1, así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen:

- a. Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.
- b. Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo previsto de este Planeamiento.
- c. Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
- d. Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.
- e. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- f. Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

#### 7.3.2.3 REQUISITOS SUSTANTIVOS (SRR) (OD)

##### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados	Conforme a la ITP vigente





Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras		
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Conforme a la ITP vigente
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Conforme a la ITP vigente
	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	Conforme a la ITP vigente
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Conforme a la ITP vigente
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Conforme a la ITP vigente

No obstante, lo establecido previamente, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo recurrente los siguientes requisitos:

- a. que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesario.
- b. que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Las superficies mínimas de la finca fijadas anteriormente quedarán en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

## 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
Vivienda aislada	Conforme a la ITP vigente
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola	Conforme a la ITP vigente

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a



las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

Solo pueden llevarse a cabo en este tipo de suelo cuando se acredite la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades	Conforme a la ITP vigente
Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Conforme a la ITP vigente
Elementos pertenecientes el sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Conforme a la ITP vigente
Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Conforme a la ITP vigente
Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Conforme a la ITP vigente
Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica	Conforme a la ITP vigente
Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Conforme a la ITP vigente

Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o



fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### 4. Usos terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		REQUISITOS	
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.	Conforme a la ITP vigente	
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	Conforme a la ITP vigente	
	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	Conforme a la ITP vigente	
	Talleres de reparación de vehículos	Conforme a la ITP vigente	
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Conforme a la ITP vigente
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Conforme a la ITP vigente
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Conforme a la ITP vigente
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Conforme a la ITP vigente
		Establecimientos de turismo rural	Conforme a la ITP vigente
		Campamentos de turismo (camping). Decreto 247/1991, de 8 de diciembre	Conforme a la ITP vigente
Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Conforme a la ITP vigente	
Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Conforme a la ITP vigente	
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Conforme a la ITP vigente	
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Conforme a la ITP vigente	
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Conforme a la ITP vigente	
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	Conforme a la ITP vigente	
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	Conforme a la ITP vigente	
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	Conforme a la ITP vigente	
Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Conforme a la ITP vigente		

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto



de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

## 5. Actividades asociadas a los anteriores usos

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
División de fincas o la segregación de terrenos	Según artículo 7.8 de las presentes Normas
Los vallados y cerramientos de parcelas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a ésta.</li> <li>• Los vallados con fines cinegéticos se regulan por su normativa específica.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrán realizarse obras de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, siempre que vayan dirigidas a su conservación y mantenimiento, permitiéndose en todo caso la reposición de elementos de carpintería, de acabados exteriores, así como del tejado o de la capa de protección de la cubierta, y del aislamiento o impermeabilización de ésta.</li> </ul>

## 7.4 USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SRNUP). (OD)

El criterio imperante en la delimitación del Suelo Rústico Protegido radica en la protección de los recursos ecológicos del territorio. Éstos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas (cauces) por el grado de conservación de estas unidades ambientales.

Es importante significar que en algunas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso deberán aplicarse las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

### 7.4.1 USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. (OD)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados declaradas de interés social y utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva:

#### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados	Permitido
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras	Permitido



Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Permitido
	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	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Permitido

## 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Vivienda aislada		Permitido
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola		Permitido

## 3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

## 4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS			
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	Permitido	
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	Prohibido	
	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	Prohibido	
	Talleres de reparación de vehículos	Prohibido	
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Permitido
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Permitido
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Permitido
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Permitido
		Establecimientos de turismo rural	Permitido
		Campamentos de turismo (camping) (Decreto 247/1991, de 8 de diciembre)	Permitido
Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Permitido	
Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Permitido	
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Permitido	
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Permitido	
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Permitido	
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	Permitido	
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	Permitido	
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	Permitido	
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Permitido	

## 5. Actividades asociadas a los anteriores usos



USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
División de fincas o la segregación de terrenos	Permitido
Los vallados y cerramientos de parcelas	Permitido
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	Permitido

#### 7.4.2 USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. (OD)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados declaradas de interés social y utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva:

##### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados	Permitido	
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras	Permitido	
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Permitido
	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	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Permitido

##### 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
Vivienda aislada	Permitido
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola	Permitido

##### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

##### 4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
---------------------------	--



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		Permitido
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico		Prohibido
	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		Prohibido
	Talleres de reparación de vehículos		Prohibido
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Permitido
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Permitido
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Permitido
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Permitido
		Establecimientos de turismo rural	Permitido
		Campamentos de turismo (camping) (Decreto 247/1991, de 8 de diciembre)	Permitido
	Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Permitido
Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales		Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución		Permitido
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones		Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido		Permitido
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades		Permitido
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras		Permitido
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes		Permitido
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares		Permitido

## 5. Actividades asociadas a los anteriores usos

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
División de fincas o la segregación de terrenos	Permitido
Los vallados y cerramientos de parcelas	Permitido
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	Permitido

### 7.4.3 USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL. (OD)

#### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados	Permitido	
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras	Permitido	
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Permitido
	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	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Permitido

#### 2. Uso residencial familiar



USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Vivienda aislada		Permitido
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola		Permitido

### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

### 4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS			
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	Permitido	
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	Prohibido	
	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	Prohibido	
	Talleres de reparación de vehículos	Prohibido	
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Permitido
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Permitido
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Permitido
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Permitido
		Establecimientos de turismo rural	Permitido
		Campamentos de turismo (camping) (Decreto 247/1991, de 8 de diciembre)	Permitido
Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Permitido	
Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Permitido	
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Permitido	
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Permitido	
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Permitido	
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	Permitido	
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	Permitido	
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	Permitido	
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Permitido	

### 5. Actividades asociadas a los anteriores usos

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
División de fincas o la segregación de terrenos		Permitido
Los vallados y cerramientos de parcelas		Permitido
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		Permitido





#### 7.4.4 USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. (OD)

##### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados		Permitido
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras		Permitido
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Permitido
	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	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Permitido
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Permitido

##### 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Vivienda aislada		Permitido
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola		Permitido

##### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		
Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades		Permitido
Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales		Permitido
Elementos pertenecientes el sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución		Permitido
Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones		Permitido
Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido		Permitido
Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica		Permitido
Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares		Prohibido

##### 4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS			
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		Permitido
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico		Prohibido
	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		Prohibido
	Talleres de reparación de vehículos		Prohibido
Terciario	Comercial	Establecimientos comerciales	Permitido
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Permitido
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S < 750 m2	Permitido
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S > 750 m2	Permitido
		Establecimientos de turismo rural	Permitido
Recreativo	Campamentos de turismo (camping) (Decreto 247/1991, de 8 de diciembre)	Permitido	
	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Permitido	



Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Permitido
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Permitido
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Permitido
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	Permitido
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	Permitido
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	Permitido
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Permitido

## 5. Actividades asociadas a los anteriores usos

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	
División de fincas o la segregación de terrenos	Permitido
Los vallados y cerramientos de parcelas	Permitido
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	Permitido

### 7.5 CONDICIONES Y REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE SE PUEDEN REALIZAR EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SRNUP) (OD)

#### 7.5.1 CONDICIONES Y REQUISITOS GENERALES (OD)

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- d. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- f. Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y



los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

De esta manera, las edificaciones deberán tener las siguientes características:

- Cerramiento: se puede optar por las siguientes opciones:

Piedra del lugar recibido con mortero de cemento blanco.

Enfoscado con acabado color ocre

- Cubierta: de teja cerámica en acabado viejo

Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, las siguientes:

- a. Tener el carácter de aisladas.
- b. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c. No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a siete 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.

#### 7.5.1.1 REQUISITOS ADMINISTRATIVOS (SRNUP) (OD)

Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en los artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3 y 7.4.4, así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen:

- a. Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.
- b. Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo correspondiente de este Planeamiento.
- c. Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.
- d. Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.
- e. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de



las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

- f. Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- g. Para todos aquellos usos, actos y actividades que se vayan a realizar en los suelos clasificados como SRNUPA, vinculados a los cauces pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero (3 arroyos ubicados en la zona de Torrecilla del Ducado), y ante la falta de informe aclaratorio de la interpretación que hace dicha Confederación de su clasificación, requerirá de este informe previo a la tramitación de cualquier solicitud de actuación que se vaya a realizar en estas áreas.

#### 7.5.1.2 REQUISITOS SUSTANTIVOS (SRNUP)(OD)

Previa comprobación en los artículos anteriores si el uso, acto o actividad está permitido por las presentes Normas, a continuación, se describen sus requisitos sustantivos para que puedan realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección.

##### 1. Usos adscritos al sector primario

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		REQUISITOS
Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados		Conforme a la ITP vigente
Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras		Conforme a la ITP vigente
Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de producto	Almacenes de materias primas y aperos	Conforme a la ITP vigente
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado	Conforme a la ITP vigente
	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	Conforme a la ITP vigente
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	Conforme a la ITP vigente
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	Conforme a la ITP vigente

No obstante, lo establecido previamente, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo recurrente los siguientes requisitos:

- a. que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesario.
- b. que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.



Las superficies mínimas de la finca fijadas anteriormente quedarán en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

## 2. Uso residencial familiar

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
Vivienda aislada	Conforme a la ITP vigente
Vivienda aislada vinculada a explotación agrícola	Conforme a la ITP vigente

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

## 3. Usos dotacionales de titularidad pública

Solo pueden llevarse a cabo en este tipo de suelo cuando se acredite la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
---------------------------	------------



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

Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### 4. Usos terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS		REQUISITOS	
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.	Conforme a la ITP vigente	
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	Conforme a la ITP vigente	
	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	Conforme a la ITP vigente	
	Talleres de reparación de vehículos	Conforme a la ITP vigente	
Terciario	Comercial	Conforme a la ITP vigente	
		Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	Conforme a la ITP vigente
	Hosteleros y hoteleros	Establecimientos hosteleros y hoteleros S< 750 m2	Conforme a la ITP vigente
		Establecimientos hosteleros y hoteleros S>750 m2	Conforme a la ITP vigente
		Establecimientos de turismo rural	Conforme a la ITP vigente
		Campamentos de turismo (camping). Decreto 247/1991, de 8 de diciembre	Conforme a la ITP vigente
Recreativo	Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento	Conforme a la ITP vigente	



Equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales	Conforme a la ITP vigente
	Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución	Conforme a la ITP vigente
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	Conforme a la ITP vigente
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido	Conforme a la ITP vigente
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	Conforme a la ITP vigente
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	Conforme a la ITP vigente
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	Conforme a la ITP vigente
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	Conforme a la ITP vigente

La superficie mínima de la finca fijada quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

## 5. Actividades asociadas a los anteriores usos

USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS	REQUISITOS
División de fincas o la segregación de terrenos	Según artículo 7.8 de las presentes Normas
Los vallados y cerramientos de parcelas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a ésta.</li> <li>Los vallados con fines cinegéticos se regulan por su normativa específica,</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podrán realizarse obras de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, siempre que vayan dirigidas a su conservación y mantenimiento, permitiéndose en todo caso la reposición de elementos de carpintería, de acabados exteriores, así como del tejado o de la capa de protección de la cubierta, y del aislamiento o impermeabilización de ésta.</li> </ul>

### 7.5.1.3 REQUISITOS SUSTANTIVOS ESPECÍFICOS PARA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRNUPC) (OD)

A continuación, se describen los requisitos sustantivos necesarios para aquellos usos, actos y actividades que se vayan a realizar en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural, dependiendo del Ámbito donde esté ubicado:



A.- Ámbitos de Protección Arqueológica:

- a. Los proyectos de estudio de valoración e incidencia arqueológicas sobre dichas áreas únicamente serán autorizados si cumplen con los requisitos patrimoniales específicos exigidos por los planes y programas que los enmarquen, sin perjuicio de incluir entre otros, un porcentaje mediante sondeos arqueológicos de valoración, de al menos el 5% de la superficie total del proyecto de obra civil y de cuyo resultado dependerá su liberación o el paso a la siguiente fase de intervención arqueológica. En estos casos, es necesaria la presentación del estudio sobre el valor e incidencia arqueológicas, dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, para poder emitir la Resolución de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, anterior al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo.
- b. De igual forma los proyectos de obra civil contendrán el compromiso de conservación y consolidación de las evidencias inmuebles localizadas que poseerán el carácter de bien de dominio público por aplicación del artículo 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Los proyectos urbanísticos tenderán a integrar la conservación de las evidencias y sus depósitos arqueológico-sedimentarios en sus zonas o áreas de reserva, de cesión pública, en zonas verdes o cualesquiera otras figuras, o a facilitar la adecuación, mantenimiento y exposición pública de dichas evidencias
- c. En cuanto a obras en los inmuebles comprendidos en la categoría de BIC se atenderá a lo dispuesto en el Título II de la Ley 16/1985, especialmente en sus artículos 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, y en el Título II de la Ley 4/1990, especialmente en lo dispuesto en sus artículos 13 y 14, tendiendo a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Dirección General de Cultura.

B.- Ámbitos de Prevención Arqueológica:

- a. La ejecución de obras en los Ámbitos de Prevención Arqueológica requiere, de manera previa al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo, la presentación de la Resolución específica autorizándola por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural sobre el valor e incidencia arqueológicas, en su redacción dada, de Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha
- b. En el caso de que las valoraciones arqueológicas reflejaran resultados positivos en cuanto a evidencias de tipo inmueble, arqueológicas o paleontológicas, les serían de aplicación los puntos 2 y 3 de los Ámbitos de Protección Arqueológica, estableciéndose perímetros de exclusión y cuantas medidas resulten suficientes para garantizar su conservación.
- c. En el caso de que la intervención arqueológico-paleontológica no arroje





evidencias inmuebles, pero si evidencias de tipo mueble o susceptibilidad técnica arqueológico-paleontológica de aparición de éstas, se establecería un plan de control y supervisión arqueológica aplicable durante la fase de ejecución del proyecto de obra civil

- d. En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológicos industriales, vías o caminos históricos, incluidos en los Ámbitos de Prevención, se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

#### C.- Áreas sin hallazgo patrimoniales:

No sería necesario obtener autorización previa de la Dirección General de Cultura para los programas o proyectos de obras civiles que se desarrollen fuera de las áreas definidas en los puntos anteriores 1 y 2, sin perjuicio de lo aplicable en lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 4/1990, y artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985. La Dirección General de Cultura, de acuerdo con el artículo 37. 2 de la Ley 16/1985, podrá suspender la obra y resolverá a favor de la continuación de la obra o intervención iniciada, o procederá a incoar la declaración oportuna.

#### Hallazgos patrimoniales casuales

Una vez producido un hallazgo arqueológico o paleontológico casual, se comunicaría inmediatamente a la Dirección General de Cultura que ordenaría, en su caso, la suspensión de obras por plazo no superior a treinta días hábiles. Cualquier remoción del terreno en un lugar donde se haya producido un hallazgo casual, sin la debida autorización de la Dirección General de Cultura será considerada excavación o prospección ilícita. Las actuaciones, intervenciones o hallazgos que se produzcan en B.I.C., yacimientos arqueológicos o paleontológicos, etnográficos, industriales o inmuebles, Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica ya incluidos en el inventario de la Dirección General de Cultura, resultan excluidos del premio establecido en el artículo 44. 3 de la Ley 16/1985. Después de la evaluación técnica de dicho hallazgo casual por la Dirección General de Cultura, ésta resolvería si la zona o lugar en el que se ha producido dicho hallazgo obtiene el régimen de protección previsto; si se trata de hallazgos de tipo inmueble podrían obtener la calificación de Ámbito de Protección, mientras que si se trata de hallazgos de tipo mueble podrían obtener la calificación de Ámbito de Prevención. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural a la vista del valor de los bienes del Patrimonio Cultural hallados determinará si procede la incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) tanto para el lugar como para el hallazgo casual.

#### 7.6 PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS USOS, ACTOS Y ACTIVIDADES QUE PUEDAN DESARROLLARSE EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (OD) 7.6.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (OD)



En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en los artículos previos de las presentes Normas, 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 300 GHz.
- b. Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c. Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. 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.

#### 7.6.1.1 ÓRGANO COMPETENTE PARA EMITIR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (OD)

La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.



#### 7.6.1.2 PROCEDIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN AUTONÓMICA (OD)

1. El interesado deberá formular la solicitud de calificación conjuntamente con la solicitud de licencia de obras y/o actividades relativas a las instalaciones, edificaciones o usos que pretenda ejecutar o implantar ante el Ayuntamiento competente para la concesión de la licencia, debiendo cumplir los siguientes requisitos:
  - a. Los exigibles para toda clase de licencias y los específicos, en su caso, para la licencia de obras y actividades establecidas en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento que en este aspecto la desarrolle.
  - b. En la Memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada.

Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

- a. Cuando se trate de terrenos o emplazamientos de titularidad o afección al dominio público o de actos o usos que estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa sustantiva deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.
- b. En los supuestos en que se trate de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios y el solicitante desee optar por el pago en suelo del canon municipal de participación en el aprovechamiento urbanístico, previsto en el artículo 33 de este Reglamento, el solicitante deberá formular, en los términos y condiciones previstos en dicho artículo, la oportuna oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon, para su valoración por el municipio.
- c. Cuando sean preceptivos, se acompañarán estudios que legalmente procedan por razón de las obras y el uso o actividad pretendido. Asimismo, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.
- d. Cuando así lo exija el planeamiento urbanístico, o a requerimiento de cualquiera de las Administraciones urbanísticas intervinientes en el procedimiento, deberá justificarse mediante informe técnico el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 16 de este Reglamento.



2. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento éste requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.
3. No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en plazo en caso de existir, si el acto o uso del suelo sometido a calificación requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental o, en el caso de actividades clasificadas el otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada, el Ayuntamiento remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluación de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.
4. Asimismo, cuando la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva -por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico- o a un Área protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio cultural, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la [Ley 9/1999, de 26 de mayo](#), de Conservación de la Naturaleza y por la [Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos](#).
5. El Ayuntamiento someterá la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de 20 días debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-la Mancha y en uno de los periódicos de más difusión en la Comunidad, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público del expediente administrativo.

Cuando pueda efectuarse coordinadamente se podrá llevar a cabo de manera conjunta el trámite de información pública del proyecto con el correspondiente a los procedimientos reseñados en el número 3 del presente artículo.

6. Cumplimentados los anteriores trámites el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el expediente administrativo original, guardando testimonio, o copia diligenciada del mismo, incluyendo las alegaciones, informes y autorizaciones que se hayan producido, a fin de que por la misma se otorgue o deniegue la calificación urbanística. El Ayuntamiento lo notificará al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones, indicando que las mismas se formularán ante el órgano autonómico.
7. El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal. Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la



conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

8. La remisión del expediente administrativo tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia desde la fecha de entrada en el registro autonómico hasta el otorgamiento o denegación de la calificación, sin que dicho efecto suspensivo pueda ser superior a tres meses.
9. La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

1. Producida la resolución expresa o presunta de la calificación, el Ayuntamiento llevará a cabo los siguientes trámites:
  - a. Si la resolución es favorable continuará la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.
  - b. Si la resolución es desfavorable procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento.
11. La calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
2. La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la [Ley 30/1992, de 26 de noviembre](#), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la [Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa](#).



## 7.6.2 LICENCIA URBANÍSTICA (OD)

Los actos que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva no urbanizable de especial protección, enumerados anteriormente, 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, que se tramitarán como comunicación previa.

### 7.6.2.1 PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE LICENCIAS (OD)

- El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:
  - a. Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
  - b. La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
- La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada

- En todo caso, cuando no sea preceptiva la emisión de calificación urbanística y la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva, el Ayuntamiento remitirá igualmente la solicitud y demás documentación preceptiva al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio cultural, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la [Ley 9/1999, de 26 de mayo](#), de Conservación de la Naturaleza y por la [Ley 4/2001, de 10 de mayo](#), de Parques Arqueológicos. El contenido de estos informes o autorizaciones será tenido en cuenta en la licencia que finalmente se emita.



#### 7.6.2.2 INTEGRACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EL DE ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, O AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA U OTRO TIPO DE AUTORIZACIÓN AMBIENTAL PREVENTIVA (OD)

- La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias o autorizaciones municipales, integrándose el procedimiento previsto para éstas en el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.
- En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de autorización ambiental integrada, o cualquier otro tipo de autorización ambiental por ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de la correspondiente declaración o la obtención de la autorización, y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de una u otra. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa, no se obtenga la autorización ambiental integrada o de la autorización ambiental correspondiente o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en las declaraciones y autorizaciones señaladas.
- Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias municipales a que se refiere el número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación

#### 7.6.3 CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL (OD)

Para las actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, 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 y aprovechamiento atribuido por la calificación; bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del dos por ciento (2%) del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, 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 correspondientes 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 en obras, construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la



correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon. En todo caso las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público quedan exceptuadas del pago del canon.

## 7.7 CONDICIONES QUE REGULAN LA APARICIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN (OD)

### 7.7.1 CONCEPTO (OD)

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica y sistemas de acceso viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

### 7.7.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN (OD)

Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando:

1.º) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está 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.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2.º) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, 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.





## 7.8 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO (OD)

### 7.8.1 CONCEPTO

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

### 7.8.2 CARÁCTER RÚSTICO (OD)

1.º) En Suelo Rústico solo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo en cada caso establecida por la Comunicad Autónoma.

2.º) Las parcelaciones en suelo rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

3.º) La licencia municipal para las parcelaciones en suelo rústico solo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en la legislación relativa a Unidades Mínimas de Cultivo.

4.º) El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otras, así como las actividades mineras.

5.º) En Suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda producirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en la presente normativa.



6.º) En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establece en la presente normativa.

#### 7.8.3 PARCELACIONES EN TERRENOS CON EDIFICACIONES EXISTENTES (OD)

No se podrá autorizar una parcelación en suelo rústico cuando como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuviesen implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la Legislación urbanística o de las determinaciones de esta Normativa.

#### 7.8.4 PARCELACIONES EN TERRENOS CON LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ANTERIORES (OD)

No podrá autorizarse una parcelación en suelo rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior, ni cuando resultasen alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### 7.8.5 AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA PARCELACIONES COLINDANTES CON PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO (OD)

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o en su camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionada a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### 7.8.6 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN (OD)

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Ésta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura, requiriéndose el informe de acuerdo con la Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma, acompañado de informe remitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo rústico, será la siguiente:



I.- Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación Urbanística como las determinaciones específicas del presente POM

- Objetivos de parcelación
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínima su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirá asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificativas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en todo caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este POM:

III.- Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V.- En el caso de tratarse de suelo de regadío, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos previstos en la Legislación de Unidades Mínimas de Cultivo.

VI.- Certificado del Registro de la Propiedad del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### 7.8.7 UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (OD)

En conformidad con la Orden Ministerial de 27 de mayo 1958 por el que se reglamente la Unidad Mínima de Cultivos Sienes está incluido en el Grupo 3º, fija la UMC en:

Secano: 2,00 Ha

Regadío: 0,25 Ha



#### 7.9 CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OD)

Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- a. Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.
- b. Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 36 del presente Reglamento. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

### TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

#### 8.1 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, Y SU PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (OD)

##### 8.1.1 DEFINICIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

##### 8.1.2 CONTENIDO PROYECTO DE URBANIZACIÓN (OD)

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

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, tal como 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 con el criterio de unicidad de canalizaciones, previendo en general un único canal para conductos de infraestructuras básicas, situado preferentemente bajo la acera.

### 8.1.3 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (OD)

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

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 a su aprobación administrativa.

### 8.1.4 CONDICIONES DE DISEÑO MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (OD)

#### 8.1.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS (OD)

Todo proyecto garantizará las siguientes demandas:

Suelos residenciales: 250l/habxdía - 0,8 m<sup>3</sup>/viv x día.



Suelos industriales o terciarios: 4000 m<sup>3</sup> por hectárea y año.

En áreas industriales será preceptiva la instalación de red de incendios independiente.

La instalación deberá adecuarse a la normativa correspondiente (DB SI).

La red será mallada en cualquier caso.

La presión mínima a pie de parcela será de 2 kg/cm<sup>2</sup>.

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.

#### 8.1.4.2 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (OD)

Se tenderá siempre a una red de alcantarillado separativa, justificándose su imposibilidad en el caso de que sea unitaria.

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.

Los efluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios, no se vean afectados ni por volumen ni por concentraciones químicas y bacteriológicas de los vertidos industriales, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red general como el sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo de cuantía de vertidos.

En cualquier caso, los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas sobre vertidos líquidos industriales.

Las condiciones mínimas serán:

- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/s.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5 m/s.
- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5m/s.
- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m<sup>3</sup> 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.
- Todas las acometidas a parcelas industriales contarán con un registro en la acera para inspección y limpieza.

#### 8.1.4.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (OD)

El cálculo se realizará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

En suelo urbano y urbanizable todas las líneas eléctricas deberán enterrarse o desviarse fuera del Sector o por pasillos eléctricos.

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.

#### 8.1.4.4 ALUMBRADO PÚBLICO (OD)

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.

El nivel de iluminación en vías secundarias será de 15 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 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 centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores y contarán con mando manual y automático dotado de reloj y célula fotoeléctrica. 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.
- 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.

#### 8.1.4.5 PAVIMENTACIÓN DE VÍAS (OD)

En cuanto a la urbanización se distinguen tres 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 con otras áreas colindantes.
- Vías secundarias o locales cuya función principal es dar acceso al interior de las diferentes áreas urbanas previstas por el Plan y/o ámbitos del Proyecto correspondiente.

##### 8.1.4.5.1 CONDICIONES DE DIMENSIONAMIENTO PARA LA RED VIARIA (OD)

Se regula en función de lo recogido en el artículo 3.5.2.3 de las presentes Normas:





	VÍAS DISTRIBUIDORAS (2 SENTIDOS)	VÍAS DE REPARTO (1 SENTIDO)	VÍAS DE COEXISTENCIA	PEATONALES
ANCHO MÍNIMO CALZADA (sin bandas aparcamiento)	5	2,50	*	**
ANCHO MÍNIMO ACERAS	1,80 *	1,80 *	*	**
RADIO MÍNIMO	14	12	12	-
PENDIENTE MÁXIMA %	6	6	6	12
CURVATURA CONVEXA	150	150	150	-
CURVATURA CÓNCAVA	100	100	100	-
OBSERVACIONES *alineación en fachada	* libre de obstáculos	* libre de obstáculos	*sin división entre calzada y acera	** sin calzada

#### 8.1.4.5.2 CONDICIONES DE TRAZADO (OD)

##### a. Para las vías distribuidoras:

- 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.

##### b. Para las vías de reparto y de coexistencia:

Estas vías adoptarán unas características geométricas y elementos reductores de velocidad que no permitan superar una velocidad de 30 km/h.

#### 8.1.4.5.3 CONDICIONES DE LOS MATERIALES (OD)

##### c. Para las vías distribuidoras:

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales vigentes o que puedan aprobarse en función de las mismas, se considerará recomendable, salvo justificación razonada, el diseño de la siguiente sección: la pavimentación de aglomerado asfáltico en dos capas de 5 cm, y la solera de hormigón de 25cm de espesor medio sobre capa de zahorra de 25cm. En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente para las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.



d. Para las vías de reparto y de coexistencia:

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, salvo justificación razonada, el uso de una capa de aglomerado asfáltico de 5cm de espesor sobre solera de hormigón con un mínimo de 20cm de espesor medio sobre capa de zahorra de 20cm. En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente para las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.

e. En los itinerarios peatonales:

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, salvo justificación razonada, el uso de un acabado 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 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 de peatones.

#### 8.1.4.6 ÁREAS PEATONALES Y AJARDINADAS (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 como urbanizable, el mantenimiento de la vegetación 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 se colocará 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.

#### 8.1.4.6.1 MATERIALES (OD)

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanzas, Pliegos de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los órganos municipales competentes.

#### 8.1.4.6.2 VEGETACIÓN (OD)

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 16cm mínimos de perímetro de tronco a 1,00 metro de altura de suelo, en las especies de hoja caduca.

#### 8.1.4.7 MOBILIARIO URBANO (OD)

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.

#### 8.1.4.8 TELEFONÍA Y GAS (OD)

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.

#### 8.1.5 REQUISITOS MEDIOAMBIENTALES DE CUMPLIMIENTO PARA LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN (OD)

##### 8.1.5.1 RESIDUOS GASEOSOS (OD)

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:

- f. 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.
- g. En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de  $KB=0,56$ .

#### 8.1.5.2 CONTAMINACIÓN DE AGUAS (OD)

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

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

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 1,50 metros.

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 estos 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.

#### DESLUMBRAMIENTOS

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.

#### 8.1.5.3 POSIBILIDADES DE FUEGO Y EXPLOSIÓN (OD)

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.

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.

#### 8.1.5.4 RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS (OD)

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.

#### 8.1.6 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (OD)

##### 8.1.6.1 CONDICIONES GENERALES DEL ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE

##### ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE

Según el artículo 5. de la Orden VIV/561/2010, “son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.”

El viario previsto, tiene un itinerario peatonal accesible, que cumple con los siguientes requisitos exigidos por la Orden:

1. “Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
2. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
3. En todo su desarrollo posee una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
4. No presentará escalones aislados ni resaltes.
5. No existirán desniveles que deban ser salvados.
6. La pendiente transversal máxima será del 2%.
7. La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
8. En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.”

En el plano de Justificación de Accesibilidad que acompaña la presente memoria se marca el itinerario peatonal accesible, que cumple con los requisitos recogidos anteriormente. Se marcan en este plano las pendientes longitudinales del itinerario accesible. Las pendientes transversales se marcan en un 1%, para todos los tramos



del recorrido.

#### 8.1.6.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

##### PAVIMENTOS

1. “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.
2. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos más adelante.”

##### REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN

1. “Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.
2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:
  - a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
  - b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.
  - c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
  - d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
  - e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.”

##### VEGETACIÓN

1. “Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
2. El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin



de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.”

#### 8.1.6.3 CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS DE LOS PUNTOS DE CRUCE EN EL ITINERARIO PEATONAL

1. “Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.
2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto más adelante.
3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.
4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.
5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el artículo más adelante.”

#### PASOS DE PEATONES

1. “Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.
2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la





solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.”

#### VADOS PEATONALES

1. “El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.
2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.
3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.
4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los detalles de los planos aportadas, con la finalidad de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.
8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.
10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.”

En el plano de Justificación de Accesibilidad que acompaña la presente memoria se marcan los vados peatonales, que cumplen con los requisitos recogidos anteriormente.



#### 8.1.6.4 URBANIZACIÓN DE FRENTES DE PARCELA

1. "Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.
2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.
3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo."

#### 8.1.6.5 MOBILIARIO URBANO

Según el artículo 25. de la Orden VIV/561/2010, "se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas."

1. "Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:
  - a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.
  - b) 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.
2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.
3. Todo elemento vertical transparente será señalado según los criterios establecidos en el artículo 41."

#### BANCOS

1. "A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y



ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

- a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.
  - b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.
  - c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.
2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción. “

#### PAPELERAS Y CONTENEDORES PARA DEPÓSITO Y RECOGIDA DE RESIDUOS

1. “Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:
  - a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.
  - b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
  - c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.
2. Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.”

#### BOLARDOS

“Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas



nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.”

#### ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN

1. “Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.
2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.”

#### 8.1.6.6 ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE

##### PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

1. “Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada.

De tal manera que en el viario propuesto en las presente Modificación Puntual de NNSS, que cuenta con 41 plazas de aparcamiento, se disponen tres plazas de reservadas para personas con movilidad reducida, superior a lo marcado en la Orden VIV/561/2010.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.
3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.
5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida



estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.”

En el plano de Justificación de Accesibilidad que acompaña la presente memoria se marcan las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, que cumplen con los requisitos recogidos anteriormente.

#### 8.1.6.7 SEÑALIZACIÓN Y COMUNICACIÓN SENSORIAL

##### TIPOS DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR EN ITINERARIOS PETONALES ACCESIBLES

1. “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.
2. 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.

3. Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.



4. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.”

#### APLICACIONES DEL PAVIMENTOS TÁCTIL INDICADOR

1. “Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.
2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:
  - a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.
  - b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.
3. Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:
  - a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
  - b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.”

Detalle de cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en vados de tres planos inclinados.

Detalle de cruce a distinto nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil en



esquinas donde la acera se rebaja al nivel de la calzada.

Detalle de cruce al mismo nivel: ejemplo de aplicación de la señalización táctil.

## TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

### 9.1 TIPOS DE OBRAS (OD)

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

#### 9.1.1 OBRAS DE DEMOLICIÓN (OD)

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

#### 9.1.2 OBRAS EN LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES (OD)

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- Obras de rehabilitación, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:

- Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones



habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.

- Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.

- Obras exteriores, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- Obras de reconfiguración, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

### 9.1.3 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN (OD)

Comprende las siguientes obras:

- Obras de sustitución, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- Obras de nueva planta, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación, tanto si la edificación se realiza de forma tradicional como si se trata de elementos prefabricados.
- Obras de ampliación, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

### 9.1.4 OBRAS ESPECIALES (OD)

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- Obras de reconstrucción, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- Obras de recuperación tipológica, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

## 9.2 TIPOS DE ACTIVIDADES (OD)

### 9.2.1 ACTIVIDADES MOLESTAS (OD)

Serán calificadas como "molestas" las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.





#### 9.2.2 ACTIVIDADES INSALUBRES (OD)

Se calificarán como "insalubres" las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que

puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

#### 9.2.3 ACTIVIDADES NOCIVAS (OD)

Se aplicará la calificación de "nocivas" a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a

la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

#### 9.2.4 ACTIVIDADES PELIGROSAS (OD)

Se consideran "peligrosas" las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

### 9.3 CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN REUNIR LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD (OD)

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento y urbanización que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Los proyectos contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que la redactó, además de las siguientes:

- Determinaciones del POM y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.



En particular constarán de:

- Memoria.
- Estudio Geotécnico.
- Planos de conjunto y de detalle.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Presupuesto.
- Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo con previsión, en su caso del tiempo y coste.
- Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario como:

-Control de calidad.

-Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental.

-Autorización Ambiental Integrada.

-Otras justificaciones medioambientales.

-Estudio de seguridad y salud.

-Instrucciones de uso.

Los proyectos se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia municipal. Para iniciar la tramitación deberá presentarse ante el Ayuntamiento ejemplar del Proyecto de Ejecución debidamente diligenciado y compromiso escrito de los técnicos competentes que vayan a dirigir la obra de acuerdo a la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 9.4 TIPOS, PROCEDIMIENTOS Y CONDICIONES DE LAS LICENCIAS (OD)

##### 9.4.1 RÉGIMEN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (OD)

Según el artículo 165 del TRLOTAU 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:

- Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.



- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- 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.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- 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.
- Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

#### 9.4.2 TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (OD)

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obras de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de 1ª Ocupación.

#### 9.4.3 RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA (OD)

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en la relación incluida en el artículo 9.4.1.

Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la [Ley 1/2013, de 21 de marzo](#), de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio cultural ni impliquen el



uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

- Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación](#)

#### 9.4.4 RÉGIMEN DE LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES (OD)

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:

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- 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.

#### 9.4.5 PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO DE OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICAS (OD)

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

#### 9.4.6 PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO DE OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA (OD)



El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

- Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.
- Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

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 .

#### 9.4.6.1 LICENCIAS CON PROYECTO BÁSICO (OD)

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

#### 9.4.6.2 INSPECCIÓN (OD)

Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

#### 9.4.6.3 ACTA DE REPLANTEO PREVIO (OD)

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco legal disciplinario establecido por los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionará :

- El mobiliario urbano existente.
- La señalización vial vertical.
- El estado material de la vía pública.
- Los árboles existentes, su porte y proyección. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas. Y todas las características que colaboren a definir el estado actual del ámbito. A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.



#### 9.4.6.4 EXIBICIÓN DEL MODELO MUNICIPAL (OD)

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

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

#### 9.4.6.5 EXIBICIÓN DEL MODELO MUNICIPAL (OD)

Las licencias poseen un período de vigencia de tres meses para iniciar las obras, contados a partir de la recepción de la notificación de su concesión (artº 167, 2, a, del TRLOTAU), circunstancia que se hará constar en el escrito de concesión de la licencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características. El acto de otorgamiento de licencia fijará el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

#### 9.4.6.6 CADUCIDAD Y RENOVACIÓN DE LA LICENCIA (OD)

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

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

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

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa,



mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad, tramitado con audiencia del interesado.

#### 9.4.6.7 INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS PARCIALES (OD)

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

#### 9.4.6.8 SOLICITUD DE NUEVA LICENCIA (OD)

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

#### 9.4.6.9 OBRAS CON LICENCIA CADUCADA (OD)

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el art. siguiente.

#### 9.4.6.10 RESTAURACIÓN DEL ORDEN (OD)

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 178 y siguientes del TRLOTAU.

#### 9.4.7 PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA (OD)

El promotor de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de copia auténtica de los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa, no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de





control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

- Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la sección siguiente.
- Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

En los supuestos previstos en el número 3 del artículo anterior la comunicación previa se acompañará además de la documentación especificada en el número 1 de este artículo, de la siguiente:

- Memoria justificativa del cumplimiento de la legislación vigente, así como de la adecuación a la ordenación territorial y urbanística.
- La documentación técnica exigible.
- Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien el nuevo titular; no obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

En los supuestos de cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa, será exigible la comunicación previa a la Administración competente a los solos efectos informativos.

#### 9.4.8 PROCEDIMIENTO DE LICENCIA DE ACTIVIDAD (OD)

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:

- Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.
- 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».

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.

Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 10 días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.
- Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

La concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

#### 9.4.9 LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN (OD)



De acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, y 37.2.c) del RP se establece el régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento, por total incompatibilidad con la nueva ordenación. Se consideran fuera de ordenación las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

- Las que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes
- Las que ocupen suelo en el que según las NN UU, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurren las circunstancias anteriores, concretamente aquellas partes de edificio (incluidos los cerramientos de parcela) que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN UU.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Zona de Ordenanza respectiva o en los planos de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación; o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art. 5.5 c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones no se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición.

#### 9.4.9.1 OBRAS AUTORIZABLES (OD)

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.
- Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del POM.
- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo



con los precios mínimos admitidos por el COACM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

En Sienes, a 11 de septiembre de 2019.-El Alcalde,Fdo: Juan Antonio del Olmo de Mingo.