

BOLETÍN OFICIAL



DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Se publica todos los Lunes, Miércoles y Viernes. Administración: Excma. Diputación Provincial, Pza. Moreno, n.º 10. Teléfono: 949 88 75 72.

INSERCIONES

- Por cada línea o fracción 0,52 €
- Anuncios urgentes 1,04 €

EXTRACTO DE LA ORDENANZA REGULADORA

La Administración anunciante formulará orden de inserción en la que expresará, en su caso, el precepto en que funde la exención, no admitiéndose invocación genérica a Ley o Reglamento, o los preceptos de la Ley 5/02, 4 de abril reguladora de los B.O.P. o a los de la Ordenanza Reguladora. En este caso no se procederá a la publicación y se concederá plazo para subsanación, que transcurrido se archivará sin más trámites.

Los particulares formularán solicitud de inserción.

Las órdenes y solicitudes junto con la liquidación y justificante de ingreso, en su caso, se presentarán en el registro general de la Diputación.

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL - Director: Jaime Celada López

3941

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

ANUNCIO DE LICITACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA EN DISTINTOS CENTROS DE LA DIPUTACIÓN DE GUADALAJARA

Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información:

Organismo: Diputación Provincial de Guadalajara.

Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General.

Obtención de documentación e información:

Dependencia: Secretaría General.

Domicilio: Plaza de Moreno, s/n.

Localidad y código postal: Guadalajara. 19071.

Teléfono: 949 88 75 66.

Telefax: 949 88 75 63.

Correo electrónico: cyague@dguadalajara.es.

Dirección de internet del perfil del contratante:
www.dguadalajara.es.

Fecha límite de obtención de documentación e información: Dos días antes de que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

Número de expediente: Ser. 1/16.

Objeto del contrato:

Tipo: Servicios.

Descripción: La prestación del servicio de limpieza en los Centros de la Diputación que se indican a continuación:

- Casa Palacio Provincial.
- Oficina y garaje en calle Vizcondesa de Jorbalán, 10.
- Residencia de Estudiantes.
- Escuela de Folclore.
- Centro de Interpretación Turística (CITUG) en el Castillo de Torija.
- Oficinas del Taller Mecánico.
- Centros Comarcales de Cifuentes, Cogolludo, Molina de Aragón y Sigüenza.

- Nave taller de la Escuela de Folclore en Alovera y edificio de la finca.
- Centro San José.

Plazo de ejecución: Un año.

Admisión de prórroga: No.

CPV: 90911200-8, 90911300-9, 90914000-7 y 90919200-4.

Tramitación y procedimiento:

Tramitación: Ordinaria.

Procedimiento: Abierto.

Criterios de adjudicación: Precio, 70 puntos. Mejoras, 30 puntos.

Valor estimado del contrato: 204.400,00 euros.

Presupuesto base de licitación:

Importe neto: 204.400,00 euros.

Importe total: 247.324,00 euros.

Garantías exigidas.

Provisional: No se exige.

Definitiva: 5% del importe de adjudicación del contrato.

Requisitos específicos del contratista:

Clasificación (grupo, subgrupo y categoría): U, 1, 2.

Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: Ver cláusula 18 del pliego de condiciones administrativas.

Presentación de ofertas o de solicitudes de participación:

Fecha límite de presentación: Decimoquinto día natural inclusive a partir del siguiente a la publicación del anuncio de licitación. Hasta las 14:00 horas.

Modalidad de presentación: Sobre cerrado.

Lugar de presentación:

Dependencia: Secretaría General.

Domicilio: Plaza de Moreno, s/n.

Localidad y código postal: Guadalajara. 19071.

Dirección electrónica: cyague@dguadalajara.es.

Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Un mes.

Apertura de ofertas:

Descripción: Acto público.

Dirección: Plaza de Moreno, s/n.

Localidad y código postal: Guadalajara. 19071.

Fecha y hora: Tercer día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de proposiciones. A las 13:00 horas.

Gastos de publicidad: A cargo del adjudicatario.

Otras informaciones: Las compulsas y bastantes de documentación se realizarán únicamente hasta dos días antes de que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

Guadalajara, 19 de noviembre de 2015.– La Diputada Delegada de Economía y Hacienda, Ana Guarrinos López.

3965

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la base n.º 11, apartado 8, de las Bases de ejecución del Presupuesto general de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara para el ejercicio 2015, se hace pública la concesión de la siguiente subvención mediante prórroga del Convenio de Colaboración (de 2014) para 2015, aprobada por la Junta de Gobierno de esta Diputación Provincial mediante acuerdo de fecha 26/11/2014, cuyos datos son los siguientes:

| Entidad beneficiaria | Concepto | Importe |
|--|---|----------------|
| Ilustre Colegio Oficial de Abogados de Guadalajara | Convenio de Colaboración entre la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara y el Ilustre Colegio Oficial de Abogados de Guadalajara de asistencia jurídica a Entidades Locales de la provincia para la defensa en juicio. | 10.000,00 € |

En Guadalajara a 13 de noviembre de 2015.– El Diputado-Delegado del servicio de Asistencia a Municipios, Jesús Herranz Hernández.

3968

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Cultura

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la Base n.º 11, apartado 8, de las Bases de ejecución del Presupuesto para el ejercicio 2015 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de la siguiente subvención mediante Convenio de colaboración, aprobada por la Junta de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día once de noviembre de dos mil quince.

Entidad beneficiaria: Fundación Ciudad de Sigüenza.

Concepto: Colaboración para el mantenimiento de la Exposición «La Anunciación» del Greco, asociada a los tapices flamencos de la catedral de Sigüenza, así como la limpieza, restauración y montaje de nuevos tapices que constituyen la Colección.

Importe: 15.000 €.

Guadalajara, 20 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3949

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITO N.º 28/2015 AL PRESUPUESTO GENERAL

A efectos de lo dispuesto en el artículo 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por

el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al que se remite el artículo 177.2 del mismo, se pone en conocimiento general que, en la Intervención de esta Diputación Provincial, se halla expuesto al público el expediente de Modificación de Crédito número 28 al Presupuesto general de 2015, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2015.

Los interesados, según lo dispuesto en el artículo 170 del citado Real Decreto, podrán presentar reclamaciones, con sujeción a las siguientes normas:

- a) **Plazo de exposición y admisión de reclamaciones:** Quince días a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.
- b) **Oficina de presentación:** Registro General de la Diputación Provincial.
- c) **Órgano ante el que se reclama:** Diputación en Pleno.

Guadalajara a 20 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3967

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Promoción Social

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la base n.º 11, apartado 11, de las Bases de ejecución del Presupuesto para el Ejercicio 2015 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de las siguientes subvenciones concedidas vía Resolución de la Presidencia:

| N.º resolución | Fecha | Entidad beneficiaria | Concepto | Importe |
|----------------|----------|---|---|------------|
| 2696 | 13/11/15 | Federación Provincial de Asociaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios Juana Quilez | Celebración Jornada "Día Nacional del Ama de Casa" | 2.000,00 € |
| 2697 | 13/11/15 | Asociación de Esclerosis Múltiple de Guadalajara | Servicios asistenciales de la Asociación | 800,00 € |
| 2698 | 13/11/15 | Carlos Rivas Rivas, como tutor de M.ª Peña Rivas Rivas | Ayuda conforme al Oficio n.º 5560 de 3 diciembre de 1982 de la Comisión de Sanidad, Beneficencia y Obras Sociales | 360,00 € |

Guadalajara, 19 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3866

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Irueste

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

Aprobado inicialmente, en sesión ordinaria del Pleno de este Ayuntamiento, de fecha 28 de octubre de 2015, el Presupuesto general, Bases de ejecución y la Plantilla de personal funcionario, laboral y eventual para el ejercicio económico 2016, con arreglo a lo previsto en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no presenten reclamaciones.

En Irueste a 11 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Mariano Monge Villalvilla.

3970

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara

ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL POZO DE GUADALAJARA DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITO

El Pleno del Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2015, acordó la aprobación inicial de la siguiente modificación de crédito: n.º 7/2015 - Transferencia de crédito entre aplicaciones presupuestarias de distinta área de gasto que no afectan a bajas y altas de créditos de personal.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 179.4 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. Si transcurrido dicho

plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En El Pozo de Guadalajara a 23 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Teodoro Baldominos Carnerero.

3880

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara

EDICTO DEL AYUNTAMIENTO DE EL POZO DE GUADALAJARA RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL – EJERCICIO 2016

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el artículo 90.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, y teniendo en cuenta que en sesión plenaria ordinaria, de fecha 9 de noviembre, se ha aprobado inicialmente el Presupuesto municipal para el ejercicio 2016, junto con las Bases de ejecución y Plantilla de personal (modificada respecto del ejercicio anterior), se procede a su publicación para que, durante el plazo de 15 días hábiles, los interesados que se señalan en el artículo 170 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno por los motivos indicados en el apartado 2 del mismo artículo. Si durante este plazo no se presenta ninguna reclamación se producirá la aprobación definitiva del Presupuesto, y en caso de presentarse, serán resueltas por Pleno en el plazo de un mes.

En El Pozo de Guadalajara a 12 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Teodoro Baldominos Carnerero.

3865

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Espinosa de Henares

ANUNCIO PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL

La comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión de 10 de noviembre de 2015, aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Espinosa de Henares. En cumplimiento de lo preceptuado en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a publicar las Normas Urbanísticas del referido POM.

En Espinosa de Henares a 11 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Pedro Rubio Vaquero

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**ÍNDICE**

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO I.- GENERALIDADES..... | 8 |
| I.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS..... | 8 |
| I.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO..... | 8 |
| I.3.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO..... | 8 |
| I.4.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES Y ABREVIATURAS..... | 10 |
| I.5.- PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL..... | 12 |
| I.6.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN..... | 13 |
| I.7.- RÉGIMEN TRANSITORIO..... | 15 |
| I.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN..... | 15 |
| I.9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN..... | 17 |
| I.10.- OTROS ASPECTOS GENERALES..... | 17 |
| I.10.1 Conocimiento obligado de estas normas urbanísticas..... | 17 |
| I.10.2 Inspección..... | 17 |
| I.10.3 Formulación, contenido y tramitación de los planes de desarrollo..... | 18 |
| I.10.4 Colaboración de las comunidades de propietarios..... | 18 |
| I.11.- DETERMINACIONES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES O DETALLADOS..... | 18 |
| I.12.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... | 20 |
| I.12.1 Suelo urbano (SU)..... | 20 |
| I.12.2 Suelo Urbanizable (SUB)..... | 22 |
| I.12.3 Suelo rústico (SR)..... | 22 |
| I.13.- PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA..... | 22 |
| I.13.1 Planes Parciales (PP)..... | 23 |
| I.13.2 Estudios de Detalle (ED)..... | 23 |
| I.13.3 Planes Especiales (PE)..... | 24 |
| I.14.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO..... | 26 |
| I.15.- FORMAS DE EJECUCIÓN..... | 26 |
| I.15.1 La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras..... | 26 |
| I.15.2 La ejecución mediante obras públicas ordinarias..... | 28 |
| I.15.3 La ejecución de los sistemas generales..... | 28 |
| I.15.4 La ejecución mediante actuaciones edificatorias..... | 28 |
| TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO..... | 29 |
| II.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES..... | 29 |
| II.2.- DOMINIO Y PROTECCIONES PECUARIAS..... | 35 |
| II.3.- DOMINIO Y PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS..... | 37 |
| II.3.1 Carreteras de titularidad autonómica..... | 37 |
| II.3.2 Líneas ferroviarias..... | 41 |
| II.3.3 Líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión..... | 46 |
| II.4.- SISTEMAS GENERALES..... | 46 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | |
|---|------------|
| TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO | 47 |
| III.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS | 47 |
| III.1.1 Definición | 47 |
| III.1.2 Regulación de los usos en las distintas clases de suelo | 47 |
| III.1.3 Desarrollo de la regulación de usos | 47 |
| III.1.4 Clases de usos | 49 |
| III.1.5 Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos | 49 |
| III.1.6 Especificación de usos | 54 |
| III.1.7 Normas de Accesibilidad | 54 |
| III.2.- USO RESIDENCIAL (R) | 54 |
| III.2.1 Vivienda exterior | 56 |
| III.2.2 Condiciones Específicas | 56 |
| III.3.- USO TERCIARIO (T) | 63 |
| III.3.1 Comercial (TC) | 63 |
| III.3.2 Hotelero (TH) | 71 |
| III.3.3 Oficinas (TO) | 73 |
| III.3.4 Recreativo (TR) | 79 |
| III.3.5 Condiciones generales de accesibilidad del Uso Terciario | 79 |
| III.4.- USO INDUSTRIAL (I) | 81 |
| III.4.1 Industrial Productivo | 81 |
| III.4.2 Industrial de Almacenaje | 81 |
| III.4.3 Condiciones de los usos industriales | 82 |
| III.4.4 Condiciones de Accesibilidad | 86 |
| III.5.- USO DOTACIONAL (D) | 86 |
| III.5.1 Comunicaciones (DC) | 88 |
| III.5.1.1 Condiciones de los accesos a garajes | 90 |
| III.5.1.2 Condiciones de los locales de aparcamiento | 90 |
| III.5.1.3 Situación de la dotación de aparcamientos privados | 93 |
| III.5.1.4 Dotaciones | 94 |
| III.5.1.5 Relación con otros usos instalados en la misma parcela | 96 |
| III.5.1.6 Condiciones ambientales | 96 |
| III.5.1.7 Condiciones de seguridad | 96 |
| III.5.1.8 Otras condiciones | 98 |
| III.5.1.9 Condiciones de accesibilidad de los garajes | 98 |
| III.5.2 Zonas Verdes (DV) | 99 |
| III.5.3 Equipamientos (DE) | 99 |
| III.5.4 Condiciones generales para todos los usos de dotaciones públicas | 103 |
| III.6.- USOS RÚSTICOS | 104 |
| III.6.1 Usos adscritos al sector primario | 104 |
| III.6.2 Uso residencial familiar | 104 |
| III.6.3 Usos dotacionales de titularidad pública | 106 |
| III.6.4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada | 106 |
| III.6.5 Actividades asociadas a los usos anteriores | 108 |
| TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES | 110 |
| IV.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN. | 110 |
| IV.1.1 Plantas de sótano y semisótano. | 110 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | | |
|----------|---|------------|
| IV.1.2 | Plantas Bajas..... | 110 |
| IV.1.3 | Entreplantas..... | 111 |
| IV.1.4 | Plantas de pisos..... | 111 |
| IV.1.5 | Plantas de cubierta..... | 111 |
| IV.1.6 | Salientes en edificación cerrada..... | 113 |
| IV.1.6.1 | Cuerpos salientes..... | 113 |
| IV.1.6.2 | Elementos salientes..... | 115 |
| IV.1.7 | Entrantes en edificación cerrada..... | 115 |
| IV.1.8 | Remates..... | 117 |
| IV.1.9 | Patios..... | 117 |
| IV.1.9.1 | Dimensiones de los patios..... | 117 |
| IV.1.9.2 | Patios mancomunados..... | 117 |
| IV.1.9.3 | Accesos a los patios..... | 119 |
| IV.1.9.4 | Mantenimiento y conservación de los patios de manzana..... | 119 |
| IV.1.10 | Servicios e instalaciones de las edificaciones..... | 119 |
| IV.1.11 | Acústica de los edificios..... | 121 |
| IV.1.12 | Cerramientos de parcela..... | 124 |
| IV.1.13 | Movimientos de tierras en parcelas..... | 124 |
| IV.2.- | CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS..... | 125 |
| IV.2.1 | Altura máxima de la edificación..... | 125 |
| IV.2.2 | Altura de planta..... | 127 |
| IV.2.3 | Altura libre de planta..... | 127 |
| IV.2.4 | Altura máxima de cumbrera..... | 127 |
| IV.2.5 | Pendiente máxima..... | 127 |
| IV.2.6 | Peto máximo..... | 129 |
| IV.2.7 | Envolvente del edificio..... | 129 |
| IV.2.8 | Profundidad de la edificación..... | 129 |
| IV.2.9 | Superficie Construida..... | 129 |
| IV.2.10 | Superficie Edificada..... | 129 |
| IV.2.11 | Superficie Edificable..... | 131 |
| IV.2.12 | Edificabilidad..... | 131 |
| IV.2.13 | Ocupación..... | 131 |
| IV.2.14 | Superficie Ocupable..... | 133 |
| IV.2.15 | Superficie Ocupada..... | 133 |
| IV.2.16 | Densidad..... | 133 |
| IV.3.- | CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS..... | 133 |
| IV.3.1 | Locales especiales de la edificación..... | 133 |
| IV.3.2 | Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio..... | 134 |
| IV.3.3 | Resto de los usos..... | 136 |
| IV.4.- | CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO..... | 136 |
| IV.4.1 | Aparcamientos obligatorios..... | 136 |
| IV.4.2 | Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas..... | 136 |
| IV.5.- | CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS..... | 141 |
| IV.6.- | CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN..... | 142 |
| IV.7.- | ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO..... | 144 |
| | TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO..... | 145 |
| V.1.- | CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DIVISIÓN DE SUELO..... | 145 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | | |
|--------|--|-----|
| V.2.- | CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO URBANO | 145 |
| V.3.- | ALINEACIONES DE SUELO URBANO | 146 |
| V.4.- | DIVISIÓN PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN | 146 |
| V.5.- | ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO | 149 |
| V.5.1 | Ámbito de aplicación | 149 |
| V.5.2 | Carácter | 149 |
| V.5.3 | Tipología de la edificación | 149 |
| V.5.4 | Condiciones de parcelación | 149 |
| V.5.5 | Condiciones de posición de la edificación | 150 |
| V.5.6 | Condiciones de volumen | 150 |
| V.5.7 | Usos | 153 |
| V.5.8 | Condiciones estéticas | 155 |
| V.5.9 | Otras condiciones | 155 |
| V.6.- | ORDENANZA 2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | 157 |
| V.6.1 | Ámbito de aplicación | 157 |
| V.6.2 | Carácter | 157 |
| V.6.3 | Tipología de la edificación | 157 |
| V.6.4 | Grados de ordenanza y condiciones de parcelación | 157 |
| V.6.5 | Condiciones de posición de la edificación | 159 |
| V.6.6 | Edificaciones auxiliares | 161 |
| V.6.7 | Condiciones de volumen | 161 |
| V.6.8 | Usos | 163 |
| V.6.9 | Condiciones estéticas | 165 |
| V.6.10 | Otras condiciones | 165 |
| V.7.- | ORDENANZA 3.- ALMACENES Y PEQUEÑA INDUSTRIA | 167 |
| V.7.1 | Ámbito de aplicación | 167 |
| V.7.2 | Carácter | 167 |
| V.7.3 | Tipología de la edificación | 167 |
| V.7.4 | Condiciones de parcelación | 167 |
| V.7.5 | Condiciones de posición de la edificación | 167 |
| V.7.6 | Condiciones de volumen de la edificación | 169 |
| V.7.7 | Usos | 169 |
| V.7.8 | Condiciones estéticas | 171 |
| V.7.9 | Otras condiciones | 171 |
| V.8.- | ORDENANZA 4.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 173 |
| V.8.1 | Ámbito de aplicación | 173 |
| V.8.2 | Carácter | 173 |
| V.8.3 | Tipología de la edificación | 173 |
| V.8.4 | Condiciones de parcelación | 173 |
| V.8.5 | Condiciones de posición de la edificación | 173 |
| V.8.6 | Condiciones de volumen de la edificación | 175 |
| V.8.7 | Usos | 175 |
| V.8.8 | Condiciones estéticas | 177 |
| V.8.9 | Otras condiciones | 177 |
| V.9.- | ORDENANZA 5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | 179 |
| V.9.1 | Ámbito de aplicación | 179 |
| V.9.2 | Carácter | 179 |
| V.9.3 | Tipología de la edificación | 179 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | | |
|---|--|------------|
| V.9.4 | Condiciones de parcelación | 179 |
| V.9.5 | Condiciones de posición de la edificación | 179 |
| V.9.6 | Condiciones de volumen de la edificación | 180 |
| V.9.7 | Usos | 181 |
| V.9.8 | Condiciones estéticas..... | 182 |
| V.9.9 | Otras condiciones | 184 |
| V.10.- | ORDENANZA 6.- RED VIARIA | 185 |
| V.10.1 | Ámbito de aplicación..... | 185 |
| V.10.2 | Carácter..... | 185 |
| V.10.3 | Condiciones generales | 185 |
| V.10.4 | Otras condiciones | 185 |
| V.11.- | FICHAS URBANÍSTICAS | 187 |
| V.12.- | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN... 187 | |
| V.12.1 | Definición | 187 |
| V.12.2 | Ámbito de aplicación..... | 187 |
| V.12.3 | Carácter..... | 187 |
| V.12.4 | Condiciones de desarrollo. | 187 |
| V.12.5 | Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas..... | 189 |
| V.12.6 | Cesiones..... | 189 |
| V.12.7 | Ordenación pormenorizada, superficies y áreas de reparto. | 189 |
| V.12.8 | Sistema de ejecución y plazos. | 189 |
| V.12.9 | Conservación de la urbanización..... | 191 |
| V.12.10 | Fichas Urbanísticas..... | 191 |
| TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE..... | | 192 |
| VI.1.- | DEFINICIÓN..... | 192 |
| VI.2.- | DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO..... | 192 |
| VI.3.- | SUELO URBANIZABLE. SECTOR EN EJECUCIÓN | 194 |
| VI.4.- | SUELO URBANIZABLE. NUEVOS SECTORES | 194 |
| VI.4.1 | Edificabilidad | 194 |
| VI.4.2 | Reservas de suelo y de viviendas protegidas..... | 196 |
| VI.4.3 | Áreas de Reparto | 197 |
| VI.4.4 | Ejecución y programación del desarrollo de los sectores | 198 |
| VI.4.5 | Condiciones específicas de los sectores | 200 |
| VI.4.6 | Cesiones..... | 200 |
| VI.4.7 | Ordenanzas de aplicación | 200 |
| VI.4.8 | Conservación de la urbanización | 202 |
| VI.4.9 | Fichas Urbanísticas..... | 202 |
| TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO..... | | 203 |
| VII.1.- | DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO..... | 203 |
| VII.2.- | CLASIFICACIÓN | 203 |
| VII.3.- | NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO..... | 204 |
| VII.4.- | MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO..... | 206 |
| VII.4.1 | Normas genéricas de Protección..... | 206 |
| VII.4.2 | Normas específicas de Protección..... | 208 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | |
|---|------------|
| VII.4.3 Zonas de riesgo..... | 212 |
| VII.5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR)..... | 214 |
| VII.5.1 Actos permitidos..... | 214 |
| VII.5.2 Usos y Actividades..... | 214 |
| VII.6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SRNUEP)..... | 218 |
| VII.6.1 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental..... | 218 |
| VII.6.2 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural..... | 227 |
| VII.6.3 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural..... | 230 |
| VII.6.4 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras..... | 231 |
| VII.7.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA..... | 250 |
| VII.8.- ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA..... | 251 |
| VII.9.- CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL..... | 252 |
| TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN..... | 253 |
| VIII.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS..... | 253 |
| VIII.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN, EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN..... | 257 |
| VIII.3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... | 259 |
| VIII.3.1 Abastecimiento de agua..... | 259 |
| VIII.3.2 Evacuación de aguas residuales..... | 259 |
| VIII.3.3 Suministro de Energía Eléctrica..... | 261 |
| VIII.3.4 Alumbrado público..... | 262 |
| VIII.3.5 Pavimentación de vías..... | 265 |
| VIII.3.5.1 Determinaciones de diseño de las nuevas calles..... | 267 |
| VIII.3.5.2 Condiciones de circulación..... | 269 |
| VIII.3.5.3 Condiciones de trazado..... | 269 |
| VIII.3.5.4 Condiciones de los materiales..... | 271 |
| VIII.3.6 Áreas peatonales y ajardinadas..... | 273 |
| VIII.3.7 Mobiliario urbano..... | 275 |
| VIII.3.8 Telefonía y gas..... | 275 |
| VIII.3.9 Requisitos medioambientales de cumplimiento para los instrumentos de ejecución..... | 275 |
| VIII.4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... | 281 |
| TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES..... | 283 |
| IX.1.- CONTROL DE ACTIVIDADES Y ACTOS. COMUNICACIÓN PREVIA..... | 283 |
| IX.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA..... | 283 |
| IX.2.1 Licencia Urbanística..... | 283 |
| IX.2.2 Licencia de usos y actividades..... | 286 |
| IX.2.3 El régimen de autorización provisional de actividades..... | 287 |
| IX.3.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS..... | 288 |
| IX.4.- CÉDULA URBANÍSTICA..... | 288 |
| IX.5.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA..... | 290 |
| IX.6.- ALINEACIÓN OFICIAL..... | 290 |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | | |
|--------------------|---|------------|
| IX.7.- | CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS..... | 292 |
| TÍTULO X.- | NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN | 302 |
| X.1.- | ALCANCE Y CONTENIDO | 302 |
| X.2.- | PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... | 304 |
| X.3.- | PROTECCIÓN DEL PAISAJE, DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA | 306 |
| X.3.1 | Del paisaje natural | 306 |
| X.3.1.1 | Protección del paisaje natural..... | 306 |
| X.3.2 | De la imagen y de la escena urbana..... | 308 |
| X.3.2.1 | Conservación de los espacios..... | 308 |
| X.3.2.2 | Cierres de parcela, cercas y vallados..... | 309 |
| X.3.2.3 | Supresión de barreras físicas..... | 309 |
| X.3.2.4 | Mobiliario urbano..... | 309 |
| X.3.2.5 | Elementos de servicio público..... | 309 |
| X.3.2.6 | Otras determinaciones..... | 311 |
| X.4.- | PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO..... | 315 |
| X.4.1 | Ordenanza de conservación periódica de fachada | 315 |
| X.4.2 | Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos..... | 315 |
| X.4.3 | Situación de ruina..... | 317 |
| X.4.4 | Relación de edificaciones y elementos catalogados | 317 |
| X.5.- | PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO..... | 318 |
| X.5.1 | Ámbitos Arqueológicos..... | 318 |
| X.5.2 | Procedimiento para la intervención en ámbitos arqueológicos | 319 |
| TÍTULO XI.- | CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. | 320 |
| XI.1.- | CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD | 320 |
| XI.2.- | CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA..... | 320 |
| XI.3.- | CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN..... | 324 |
| XI.4.- | CONDICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE..... | 324 |

ANEXO I - FICHAS URBANÍSTICAS**ANEXO II - ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL POLÍGONO “SAN ROQUE” EN CARRASCOSA DE HENARES**

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO I.- GENERALIDADES**

El objeto de este título es establecer la regulación de los aspectos generales de Plan de Ordenación Municipal.

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

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

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

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

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

I.3.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

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

- Título I - Generalidades.
- Título II - Regulación de los Sistemas Generales y del Dominio Público.
- Título III – Regulación de los Usos del Suelo.
- Título IV – Regulación de las Edificaciones.
- Título V – Regulación del Suelo Urbano.
- Título VI - Regulación del Suelo Urbanizable.
- Título VII - Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Título VIII - Normas Urbanísticas Regulatoras de la Urbanización.
- Título IX - Normas Urbanísticas Regulatoras de las Obras y Actividades.
- Título X - Normas Urbanísticas de Protección.
- Título XI – Condiciones de Accesibilidad.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

| | |
|----------------------|---|
| TRLS | Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. |
| RVLS | Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. |
| TRLOTAU | Decreto Legislativo 1/2010, de 15 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. |
| RP | Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. |
| RAE | Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. |
| RDU | Decreto 34/2011, de 26 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. |
| RSR | Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. |
| Ley de Accesibilidad | Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha. |
| CACLM | Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | |
|---------------------|---|
| ORD/VIV 561/2010 | Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. |
| NTP | Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. |
| TRLA | Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas |
| CTE DB | Código Técnico de la Edificación. Documento Básico. |
| HR | Protección frente al ruido. |
| HS | Salubridad. |
| SI | Seguridad en caso de incendio. |
| POM | Plan de Ordenación Municipal. |
| NNSS | Normas Subsidiarias. |
| PP | Plan Parcial |
| PE | Plan Especial. |
| ED | Estudio de Detalle. |
| PAU | Programa de Actuación Urbanizadora. |
| OE | Ordenación Estructural. |
| OD | Ordenación Detallada. |
| SU | Suelo Urbano. |
| C | Consolidado. |
| NC | No Consolidado. |
| SUB | Suelo Urbanizable. |
| SRR | Suelo Rústico de Reserva. |
| SRNUEP | Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido. |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.5.- PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

Toda alteración del contenido del Plan no subsumible en el apartado anterior supondrá y requerirá su modificación, a excepción de las llevadas a cabo por los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y se harán conforme a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU.

1.6.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Art. 6.- (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:

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.7.- RÉGIMEN TRANSITORIO**

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

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

Existe un ámbito, denominado de San Roque en Carrascosa de Henares y destinado a uso industrial, cuenta con el planeamiento aprobado pero sin ejecutar, por lo que se ajustará a las determinaciones establecidas en dicho planeamiento aprobado, cuyas Ordenanzas Específicas, se incluyen como Anexo II al final del presente documento.

I.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 8.- (OE) 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 Plan de Ordenación Municipal o el planeamiento de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

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

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

Art. 10.- (OE) Se consideran edificios fuera de ordenación parcialmente incompatibles con el planeamiento todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajustan a la alineación oficial, o que no cumplen retranqueos, alturas, condiciones tipológicas,

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

aprovechamiento, etc... o cuyo uso no es conforme con los usos establecidos en las presentes normas urbanísticas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

I.9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

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

I.10.- OTROS ASPECTOS GENERALES.**I.10.1 Conocimiento obligado de estas normas urbanísticas.**

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

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

I.10.2 Inspección.

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

Art. 15.- ...

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.10.3 Formulación, contenido y tramitación de los planes de desarrollo**

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

I.10.4 Colaboración de las comunidades de propietarios.

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

I.11.- DETERMINACIONES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES O DETALLADOS

Art. 18.- (OE) Constituyen determinaciones de la ordenación estructural de este Plan de Ordenación Municipal las siguientes:

- El establecimiento del modelo de evolución urbana para los próximos doce años.
- La clasificación del suelo y categorías de éste. La división en zonas de ordenación territorial y urbanística y la delimitación de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.
- Los Sistemas Generales y los diversos elementos que las integran.
- La delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior y su secuencia lógica de desarrollo.
- El establecimiento de los usos globales mayoritarios y la definición de las intensidades edificatorias y densidades de población máxima para cada sector, ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística y unidad de actuación urbanizadora.
- La delimitación de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo.
- Los objetivos a considerar en los instrumentos de desarrollo del Plan.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Los criterios que deben regir en la ordenación del suelo rústico.
- Las determinaciones para garantizar las reservas de suelo precisas para la construcción de viviendas de protección pública.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Con el objeto de distinguir e identificar claramente las determinaciones de ordenación estructural (OE) de las que son de ordenación detallada (OD), en los apartados donde se establezcan, se añadirá en los títulos o apartados concretos, las siglas que correspondan. En los artículos en los que no figuren ni unas siglas ni otras, se trata de aquellos que son meramente explicativos, referidos a actividad de la ejecución, etc...

Art. 19.- (OE) Son determinaciones de la Ordenación Detallada de este Plan de Ordenación Municipal, los siguientes:

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

I.12.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

I.12.1 Suelo urbano (SU)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Art. 21.- (OE) Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 del TRLOTAU.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

I.12.2 Suelo Urbanizable (SUB)

Art. 22.- (OE) Esta constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 46 del TRLOTAU, el Plan adscribe a esta clase legal, constituyendo las áreas que, dentro del término municipal, resultan aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo prescrito en los títulos siguientes de este documento.

I.12.3 Suelo rústico (SR)

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

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

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

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.13.1 Planes Parciales (PP)**

Art. 25.- Tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en el Plan de Ordenación Municipal (**Planes Parciales de Desarrollo PPD**) o el complemento y la mejora de la establecida en estos, modificando justificadamente la ordenación detallada y, en su caso, estructural, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal. (**Planes Parciales de Mejora PPM**).”

Las determinaciones que contengan cumplirán:

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a dotaciones públicas, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

I.13.2 Estudios de Detalle (ED)

Art. 26.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas establecidas en el presentes POM y en los supuestos concretos para los que el Ayuntamiento prevea y considere adecuada su

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

delimitación, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

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

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

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

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

I.13.3 Planes Especiales (PE)

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

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

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación detallada y, en su caso, estructural previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con el modelo territorial.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.14.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

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

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

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

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

I.15.- FORMAS DE EJECUCIÓN**I.15.1 La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras**

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**I.15.2 La ejecución mediante obras públicas ordinarias**

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

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

I.15.3 La ejecución de los sistemas generales

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

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

I.15.4 La ejecución mediante actuaciones edificatorias

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

Solamente serán posibles en el suelo urbano consolidado.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO**

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

II.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES.**Dominio Público Hidráulico**

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

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

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

Queda prohibido con carácter general:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

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

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

Zona de Servidumbre

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

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

Zona de Policía

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

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

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

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

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

Suelo urbano o urbanizable

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

a) Cuando existan hábitats de protección especial asociados:

1.- Será preceptiva la emisión de dos informes. Del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats.

2.- Se clasificará como SRNUEP la banda contigua al cauce, la anchura será la mayor de entre las fijadas en los informes anteriores y, en ningún caso, inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.

3.- Los terrenos existentes hasta completar la franja de los 100 metros podrán ser urbanos o urbanizables, dependerá de lo que el planeamiento prevea para los terrenos circundantes.

b) Cuando no existan hábitats de protección especial asociados:

1.- Será preceptiva la emisión de un informe, por el órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas.

2.- Se clasificará como urbano o urbanizable con calificación de Zona Verde, la banda contigua al cauce, la anchura será en función del informe anterior y, en ningún caso, inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.

3.- Los terrenos existentes hasta completar la franja de los 100 metros podrán ser urbanos o urbanizables, dependerá de lo que el planeamiento prevea para los terrenos circundantes.

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

II.2.- DOMINIO Y PROTECCIONES PECUARIAS.

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

Además de lo específicamente indicado en las ordenanzas de aplicación del SRNUEP Ambiental de Vías Pecuarias, es de aplicación lo establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La anchura de las vías pecuarias existentes en el municipio son las siguientes:

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Cordel del Barranco de Padilla..... | 37,61 metros |
| Cordel de Mojón Blanco..... | 37,50 metros |
| Cordel de Carrascosa..... | 37,50 metros |
| Cordel de la Senda Galiana..... | 37,50 metros |
| Vereda de Carrascosa..... | 20,00 metros |
| Cañada Real de las Merinas..... | 75,00 metros |
| Vereda de Valdeancheta..... | 20,00 metros |

II.3.- DOMINIO Y PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS.**II.3.1 Carreteras de titularidad autonómica**

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

- Definición de zonas de uso de la carretera

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

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

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

La línea límite de la edificación se define a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (marca vial interior del arcén) y hasta una línea paralela situada a 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

variantes de población, de 25 metros en carreteras de la red básica y 18 metros en el resto de las carreteras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Restricciones en las zonas de uso de la carretera**

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

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

La administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

sin cimiento de fábrica. Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

- Clasificación de los terrenos

Art. 46.- (OE) Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

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

- Travesías

Es el tramo de carretera que discurre por el suelo clasificado como urbano. La autorización de las obras o actividades será competencia del Ayuntamiento y las alineaciones serán las establecidas en el *Plano OD 2.- Alineaciones y Rasantes*. No obstante, cuando se afecte a la calzada y/o a la seguridad vial, se solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

II.3.2 Líneas ferroviarias

Art. 47.- (OE) Será de aplicación lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En las líneas ferroviarias se establece una zona de dominio público, otra de protección y otra de límite de la edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Definición de las zonas ferroviarias**

Art. 48.- (OE) La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Art. 49.- (OE) En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

En las líneas ferroviarias que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

- Restricciones y usos permitidos en las zonas ferroviarias

Art. 50.- (OE) En la zona de dominio público, (sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 de la Reglamentación del Sector Ferroviario), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 51.- (OE) En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a. Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- b. Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c. Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
- d. Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- e. Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
- f. Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
- g. Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
- h. Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
- i. Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Art. 52.- (OE) En la zona de dentro límite de la edificación, se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de dicha línea límite de edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

II.3.3 Líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión

Art. 53.- (OE) Se establece una zona de servidumbre, que se califica como SRNUEP de Infraestructuras de Línea Eléctrica dos franjas, una cada lado, de 10 metros de anchura, medidos desde la proyección del cable conductor mas extremo.

II.4.- SISTEMAS GENERALES.

Art. 54.- (OE) Los Sistemas Generales que se prevén están destinados a varios usos, zonas de protección de carreteras, pasillos eléctricos, EDAR y zonas verdes y espacios libres.

La obtención de los Sistemas Generales se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en sectores y/o unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa, tal y como establece el artículo 126.1.a. del TRLOTAU.

La financiación de la ejecución de los Sistemas Generales será a cargo de los sectores urbanizables y al Ayuntamiento u otras administraciones, en las proporciones indicadas en el *Capítulo 4.- Informe de Sostenibilidad Económica* incluido en la Memoria Justificativa y en los Anexos Técnicos incluidos en el mismo documento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

Art. 55.- El objeto de este título es establecer la regulación de los distintos usos globales del suelo y de las distintas categorías en que se dividen, así como las condiciones mínimas que deben exigirse a las edificaciones en función del uso al que vayan a destinarse.

III.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**III.1.1 Definición**

Art. 56.- (OD) Se entiende por uso a efectos de este Plan de Ordenación Municipal el tipo de actividad –referido a la clasificación adjunta- a que se destina cualquier suelo o edificación.

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

Art. 57.- El Plan de Ordenación Municipal establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se divide el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado con Ordenación Detallada, la regulación de los usos pormenorizados.
- b) En Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada, la regulación de los usos pormenorizados.
- c) En Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada, el uso global de cada sector.
- d) En Suelo Rústico, las actividades y usos admisibles para cada categoría del mismo.

III.1.3 Desarrollo de la regulación de usos

Art. 58.- (OD) Los Planes Especiales de Reforma Interior y las ordenanzas específicas podrán regular, de otra forma la tolerancia de los usos, su distribución en el interior de las edificaciones o las categorías de usos del suelo clasificado como urbano por el Plan de Ordenación Municipal.

Art. 59.- (OD) Los Planes Parciales deberán desarrollar una regulación de usos pormenorizados en el Sector objeto de ordenación, con base en los usos globales del Plan de Ordenación

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Municipal, de manera que cuando en el proceso de urbanización el Sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo en grado y terminología con el resto de áreas de ordenanza.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 60.- (OD) En el suelo rústico el Plan de Ordenación Municipal regula los umbrales mínimos de restricción de usos, así como los requisitos sustantivos necesarios para cada uso. Los Planes Especiales de protección del paisaje, del medio natural, de las vías de comunicación, de los usos agrícolas o de los usos forestales, así como los de mejoras del medio rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

Art. 61.- (OD) Los Planes Especiales de Protección o Conservación del Patrimonio histórico, cultural o arquitectónico o del medio ambiente, así como los Catálogos podrán establecer mayores limitaciones a los usos en razón de la naturaleza del objeto protegido.

III.1.4 Clases de usos

Art. 62.- A efectos de las Normas del Plan de Ordenación Municipal, y de las que en desarrollo del mismo se incluyan en Planes Parciales o Especiales, se establece una doble clasificación de los usos.

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

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

Art. 63.- (OE) La regulación general de las condiciones de los usos, estructurada con base en los usos globales, conforma la presente sección de las normas urbanísticas. La definición para cada actividad del carácter del uso (mayoritario, compatible o prohibido) viene establecida en las condiciones de uso de cada ámbito de ordenación.

III.1.5 Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos

Art. 64.- (OD)

- a) **Uso mayoritario:** Es aquél que dispone de mayor superficie edificable en una actuación urbanizadora.
- b) **Uso compatible:** Es aquél que, sin ser considerado por el Plan como uso mayoritario, puede coexistir con él en la misma parcela e incluso en la misma

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

edificación, ya sea por requerimientos funcionales, urbanísticos o sociales, pudiendo llegar a sustituir al uso mayoritario en su totalidad.

Así mismo, deberá adoptar todas las medidas correctoras que sean necesarias para evitar que puedan resultar molestos, y/o insalubres (ruidos, olores, vibraciones, etc...) para el uso mayoritario.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Listado de usos globales y pormenorizados

| USO GLOBAL | GRUPOS (USO PORMENORIZADO) | |
|--------------------|---|--|
| 1. RESIDENCIAL (R) | 1.1. Unifamiliar (RU) 1.2. Plurifamiliar (RP) 1.3. Comunitario (RC) | |
| 2. TERCIARIO (T) | 2.1. Comercial (TC) | A. COMERCIO MINORISTA 2.1.1 Comercio de barrio 2.1.2 Comercio de ciudad 2.1.3. Centro comercial 2.1.4.Comercio escaparate B. LOCALES DE SERVICIOS 2.1.5. Servicios personales 2.1.6. Bares, cafeterías y restaurantes |
| | 2.2 Hotelero (TH) | |
| | 2.3. Oficinas (TO) | 2.3.1. Despachos Profesionales 2.3.2. Locales de Oficinas 2.3.3. Edificios de Oficinas |
| | 2.4. Recreativo (TR) | |
| 3. INDUSTRIAL (I) | 3.1.Productivo (IP) | 3.1.1. Transformación y elaboración 3.1.2. Artesanía 3.1.3. Talleres 3.1.4 Reparación del automóvil |
| | 3.2. Almacenaje (IA) | |
| 4. DOTACIONAL (D) | 4.1. Comunicaciones (DC) | 4.1.1 Viales 4.1.2 Aparcamientos 4.1.3 Garaje 4.1.4 Edificio de aparcamiento |
| | 4.2. Zonas verdes (DV) | 4.2.1. Suelo Libre de Uso Público a) Jardines y Área de Juegos b) Parque c) Espacios peatonales 4.2.2. Espacios de Jardín Privado |
| | 4.3. Equipamientos (DE) | 4.3.1 Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) a) Infraestructuras básicas y de servicios b) Instalaciones de energía y telecomunicaciones c) Tratamiento de Residuos d) Gasolineras e) Cementerios |
| | | 4.3.2. Educativo (DEDU) |
| | | 4.3.3. Cultural-Deportivo (D-CU-DE) |
| | | 4.3.4. Administrativo-Institucional (DAI) |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | |
|-------------|---|
| | 4.3.5. Sanitario-Asistencial (DSA) |
| 5. RUSTICOS | 5.1. Usos adscritos al sector primario 5.2. Uso residencial unifamiliar 5.3. Usos dotacionales de titularidad pública 5.4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada 5.5. Actividades asociadas a los anteriores usos |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.1.6 Especificación de usos**

Art. 65.- (OD) Todos y cada uno de los suelos y edificaciones y según el ámbito de ordenación al cual pertenezcan tienen reguladas sus condiciones de uso en función de la unidad espacial de referencia normativa (sea la parcela en los sistemas de ordenación correspondientes al suelo urbano, sea un área con ordenación de conjunto, sea la zona o el sector, etc...).

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

III.1.7 Normas de Accesibilidad

Art. 66.- (OD) En cualquiera de los usos especificados es de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla – La Mancha, el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha (Decreto 158/1997) y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados.

III.2.- USO RESIDENCIAL (R)

Art. 67.- (OD) Es el correspondiente al alojamiento permanente de personas. Se distinguen tres categorías:

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Art. 68.- (OD) Cualquier uso residencial de los anteriores puede ser, además, de protección pública (P).

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.2.1 Vivienda exterior**

Art. 69.- (OD) Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose también como tal los patios cerrados de manzana que tengan como mínimo 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Art. 70.- (OD) Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior, salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

III.2.2 Condiciones Específicas

Art. 71.- (OD) **PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.-** Toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes piezas:

- Un salón o comedor- estar
- Un dormitorio doble.
- Cocina que podrá integrarse en el salón o comedor estar en el caso de apartamentos.
- Baño.

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

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

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

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

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

Baño.- Compuesto por: bañera de al menos 1,40 metros de longitud, inodoro, bidé y lavabo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Aseo.- Formado por inodoro y lavabo.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 72.- **(OD) TENDEDEROS.-** Toda vivienda dispondrá de un espacio abierto al exterior para tender accesible desde dentro de la propia vivienda. Dicho espacio podrá ser un patio accesible desde un hueco de la vivienda siempre que no tenga vistas desde la calle o cualquier espacio libre público.

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

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

En el ámbito del Casco Antiguo y en el Ensanche de Casco se prohíbe la ubicación de tendederos en las fachadas a calle o espacio libre público. En este caso se permite optar entre utilizar uno o varios espacios comunitarios abiertos al exterior del edificio sin vistas desde el exterior a razón de 1 m² de superficie para cada vivienda que se asigna; o disponer de un espacio dentro de la vivienda con frente mínimo de 0,60 metros y un fondo total 1,50 metros para disponer una secadora eléctrica con su correspondiente instalación de desagüe dentro de la cocina o del cuarto específico para lavado.

Art. 73.- **(OD) VIVIENDA MÍNIMA O APARTAMENTO.-** Compuesto como mínimo de salón – comedor, cocina de 5,00 m² útiles, un dormitorio de 10,00 m² útiles y un aseo compuesto al menos de lavabo, inodoro y ducha. En caso de que la cocina y el salón o comedor-estar constituyan una única pieza, la superficie de esta será mayor de 15,00 m². La superficie útil mínima total será de 35,00 m².

Art. 74.- **(OD) PORTALES.-** Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 2,00 metros, a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

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

Art. 75.- **(OD) ESCALERAS.-** Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 metro de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido para la evacuación de los edificios en la normativa vigente.

La luz recta delante de la escalera de utilización general en cada planta no será inferior a 1,20 metros

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

En los edificios de uso vivienda con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 14,00 metros, con un máximo de cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m² con un lado mínimo de 0,40 metros.

Para las escaleras de uso restringido en el interior de las viviendas el ancho mínimo será de 0,80 metros.

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

- Todas las de uso restringido en viviendas, siempre que no comuniquen con un garaje de mas de 5 plazas o con algún local de riesgo conforme a la legislación vigente en materia de protección contra incendios.
- Aquellas cuya altura ascendente a salvar es inferior a 4,00 metros para una evacuación de menos de 50 personas.
- No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

Las escaleras de evacuación ascendente cumplirán las condiciones que les exija en su caso la normativa correspondiente a evacuación de ocupantes correspondiente a la legislación de protección contra incendios vigente.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, se prohíben los peldaños compensados, excepto en las escaleras de uso restringido en el interior de las viviendas.

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

Art. 76.- (OD) ASCENSORES.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio residencial, salvo vivienda unifamiliar, en el que haya que salvar mas de dos plantas desde la entrada principal accesible del edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria.

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 18 viviendas o fracción servidas por una misma escalera. Al menos, la primera unidad de ascensor deberá ser accesible, de manera que se garantice que todas las plantas son accesibles para usuarios de sillas de ruedas.

Las puertas serán automáticas y tendrán una anchura de paso mínima de 80 centímetros. La dimensión mínima de la cabina será de 1,40 metros de fondo por 1,10 metros de

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

ancho, y el rellano de acceso en cada planta será un espacio situado delante de la puerta, donde se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,50 metros..

Las botoneras del ascensor, tanto en rellano como en cabina, se colocarán a una altura de máxima de 1,40 metros respecto del suelo y la numeración será en Braille o con relieve. La identificación de de las plantas será un número en autorrelieve al lado de la puerta del ascensor y en cada planta, de dimensión mínima de 10x10 cm y a una altura máxima de 1,40 metros del suelo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Se situará un pasamanos en la cabina a una altura entre 90 y 95 cm del suelo con diseño anatómico, pudiendo oscilar el diámetro de su sección entre 3 y 5 cm. Y, deberá estar separado 4 cm del paramente vertical.

Art. 77.- (OD) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.- Todas las piezas habitables contarán con al menos un hueco para ventilación e iluminación naturales. La superficie mínima de hueco para iluminación y ventilación naturales será de 1/10 de la superficie útil en cada una de las piezas habitables. Será practicable para ventilación al menos el 50% de la parte acristalada del hueco.

Los baños y aseos podrán ser interiores.

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

Los conductos de extracción de las campanas de las cocinas serán exclusivos para este fin e independientes para cada una de las viviendas hasta la cubierta.

Art. 78.- (OD) EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.- Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

Art. 79.- (OD) INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO. Todo edificio de carácter de vivienda colectiva deberá contar con locales, nichos o armarios independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio o de la normativa aplicable en cada caso; situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

- De centralización de contadores de agua.
- De centralización de contadores de energía eléctrica.
- De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro).

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 80.- **(OD) CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.-** Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia. En cualquier caso:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc..., situados en la misma planta.
- Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente deberán tener accesibles tanto los elementos comunes como el interior de las viviendas expresamente reservadas.

III.3.- USO TERCIARIO (T)

Art. 81.- (OD) Comprende los espacios y locales destinados a actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial. Se excluye la venta mayorista, la venta por correo o por catálogo y la venta a distancia por cualquier método, y la venta automática en máquinas expendedoras.

Se establecen los siguientes grupos y categorías de usos pormenorizados:

III.3.1 Comercial (TC)

Art. 82.- (OD) Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Las grandes superficies comerciales se registrarán por su legislación específica.

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

A). COMERCIO MINORISTA

1. Comercio de barrio: Establecimiento comercial minorista con superficie de venta hasta 499 m². . Con esta dimensión máxima por establecimiento, admite su

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

agrupación con otros del mismo nivel, en espacios exclusivos de hasta 1.000 m² en conjunto.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

B). LOCALES DE SERVICIOS

5. Servicios personales: Locales con prestación de servicios personales tales como peluquería, belleza, gimnasios, etc.
6. Bares, cafeterías y restaurantes: Locales con suministro de bebida y alimentación para consumo en el mismo local, y sin espectáculo o audición musical como oferta principal.

- Condiciones de los locales

Art. 83.- (OD) Son condiciones de situación en el edificio:

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Son condiciones de carácter general:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores, independientes.
- c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo de independencia dotado de puertas resistentes al fuego 45 minutos.
- d) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 2,75 metros. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,20 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales hasta de 1,00 metro, siempre que no sobrepase 0,50 metros de longitud y con una separación mínima de 0,65 metros a huecos de paso o cambios de dirección. Los peldaños de toda escalera de uso público tendrá huellas de ancho mínimo de 30 centímetros y contrahuellas de altura máxima de 17 centímetros.

Son condiciones de carácter específico para los centros comerciales:

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

- Condiciones ambientales

Art. 84.- (OD) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

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

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

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

- Condiciones de seguridad

Art. 85.- (OD) Los materiales de la edificación serán incombustibles, asegurando al menos para la estructura portante una resistencia a un fuego tipo de 180 minutos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Dotaciones de los locales comerciales**

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

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

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

Deberá cumplirse lo siguiente:

- Para establecimientos de hasta 50 m², los aseos no precisan anteaseo.
- Para establecimientos de entre 50 y 150 m², se precisa anteaseo.
- Para establecimientos de superficie superior a 150 m², los aseos se diferenciarán por sexos, repartiendo la dotación prevista.

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

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Deberá estar siempre diferenciado por sexos y contará siempre con anteaseos separados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

III.3.2 Hotelero (TH)

Art. 87.- (OD) Es aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

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

- Dimensiones y condiciones de instalación

Art. 88.- (OD) En todo lo que sean dormitorios deberán contemplarse las condiciones de dimensión y de instalación del uso de vivienda, y en cualquier caso atenderán a la reglamentación específica que les sea de aplicación.

- Dotaciones

Art. 89.- (OD) Servicios Higiénicos: serán de carácter vinculante las disposiciones a este respecto de la normativa sectorial vigente. Las zonas comunes deben contar con, al menos un servicio higiénico accesibles.

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

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

- Norma complementaria

Art. 90.- (OD) Dado el carácter residencial de este uso serán de aplicación para la regulación de las condiciones sobre el programa, distribución, ambientales, de seguridad, técnicas y de

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

dotaciones las establecidas en el Uso de Vivienda y que fueren de aplicación por la similitud del uso. Asimismo serán vinculantes las Normas y Reglamentos Oficiales vigentes para el uso hotelero, pudiendo el Ayuntamiento establecer Normativa complementaria al respecto.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.3.3 Oficinas (TO)**

Art. 91.- (OD) El uso de oficinas lo conforman los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información a empresas o a particulares.

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

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

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

1. Despachos profesionales: espacios destinados al ejercicio de una actividad profesional, en general vinculada a una titulación profesional (bufetes, notarías, estudios, consultorías, etc.), y con acceso a clientes, pero no al público en general.
2. Locales de oficinas: aquellos espacios destinados a usos terciarios de oficinas y que se sitúan en la planta baja o primera (salvo que la Ordenanza de aplicación determine otra situación) de inmuebles con otro uso predominante.
3. Edificios de oficinas: aquellos espacios destinados a usos terciarios que se extienden a la totalidad de un edificio o a parte mayoritaria del mismo siempre que en ningún caso haya usos de vivienda.

- Condiciones de instalación

Art. 92.- (OD) Los despachos profesionales que utilicen menos de una tercera parte de la superficie de vivienda podrán instalarse libremente, sin necesidad de licencia de actividad.

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Dotaciones de los espacios de uso de oficinas**

Art. 93.- (OD) A falta de una normativa estatal o autonómica mas restrictiva, al menos contarán con los siguientes servicios higiénicos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los locales con superficies inferiores a 100 m² tendrán dos cabinas de inodoro, una para cada sexo, con un anteaeso con un lavabo que puede ser común para ambas cabinas.
- Cuando los locales sean superiores a 100 m² deberá aumentarse el número anterior en un retrete y un lavabo más por cada 200 m² o fracción de superficie hasta comercios o agrupaciones de 2.500 m². En este caso, dispondrán de un anteaeso diferenciado para cada sexo, repartiendo la dotación de retretes y lavabos prevista entre ambos sexos. Las cabinas de inodoro abrirán al anteaeso en el que se ubicarán los lavabos. El 50% de los inodoros asignados al aseo masculino podrán sustituirse por urinarios que pueden estar dispuestos dentro del anteaeso.
- Asimismo, deberá contar, al menos, con un servicio higiénico accesible de acuerdo con lo establecido en la Ley de Accesibilidad y, al menos, será accesible un aseo por cada diez unidades o fracción de inodoros instalados.
- Para establecimientos de superficie superior a 2.500 m², la dotación se justificará de acuerdo a la ocupación máxima prevista u otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de uso. En ningún caso será inferior a 1 inodoro mas 1 lavabo por cada 25 ocupantes.

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

- Condiciones ambientales

Art. 94.- (OD) Todo espacio de trabajo de local de oficinas tendrá iluminación y ventilación suficiente para el desarrollo de la actividad. La ventilación podrá ser natural directa, conducida o forzada. La iluminación podrá ser natural o artificial.

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Zonas de trabajadores de oficinas en colmena:

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

- Despachos:

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

- Salas de reuniones:

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

- Recepción, vestíbulos, espacios de atención al público:

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

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

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

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

- Condiciones de seguridad

Art. 95.- (OD) Los materiales de la edificación cumplirán las condiciones prestacionales mínimas previstas en el CTE DB SI y en el resto de normativa estatal y autonómica de protección contra incendios.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

- Otras condiciones

Art. 96.- (OD) La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 metros. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,20 metros y, en los cambios de dirección, la anchura será tal que permitirá inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro.

Art. 97.- (OD) Cuando por la naturaleza de la actividad que se desarrolle en el local de oficinas haya de acceder público al mismo, deberá existir una sala de espera o vestíbulo con superficie suficiente para albergar el número de personas que se prevea pueda llegar a haber en un momento cualquiera. La dimensión de esta sala será como mínimo (en m²) de 2 n (donde n es el número de personas previsible en el momento de la afluencia) y nunca inferior a 10 m². Esta sala deberá estar amueblada con asientos y disponer de servicios higiénicos próximos y fácilmente accesibles, que pueden formar parte de la dotación y uso de la propia oficina.

III.3.4 Recreativo (TR)

Art. 98.- (OD) Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

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

III.3.5 Condiciones generales de accesibilidad del Uso Terciario

Art. 99.- (OD) Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

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

Las áreas de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán tener como mínimo un

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

servicio higiénico y un vestuario accesibles, en las condiciones establecidas en los apartados 2.3.3. y 2.3.6. del Anexo 2 del CACLM, a los que puedan accederse.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.4.- USO INDUSTRIAL (I)**

Art. 100.- (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.

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

III.4.1 Industrial Productivo

Art. 101.- (OD) Es el uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

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

III.4.2 Industrial de Almacenaje

Art. 102.- (OD) Aquellos espacios destinados a depósito, guarda y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas y/o maquinarias.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.4.3 Condiciones de los usos industriales****- Condiciones de la instalación**

Art. 103.- (OD) Los usos del grupo Industrial Productivo sólo podrán instalarse en parcelas en que todas o algunas de sus categorías esté previsto en la ordenanza de aplicación. Los locales de cualquier otro grupo deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano, salvo que se desarrollen en edificio exclusivo para esa actividad.

- Dimensiones

Art. 104.- (OD) La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de las áreas de actividad industrial.

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

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

- Dotaciones de los locales industriales

Art. 105.- (OD) Servicios higiénicos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un retrete (urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

- Condiciones ambientales

Art. 106.- (OD) Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes a un fuego tipo de 3 horas y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en las Normas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

Art. 107.- (OD) Los edificios o locales que se construyan sin tener definida una actividad concreta y se acojan a condiciones mínimas, deberán posteriormente y previo a la obtención licencia de actividad adoptar las medidas correctoras suficientes para la actividad que se vaya a implantar, como pueden ser chimeneas, salidas de incendios, etc...

- Energía

Art. 108.- (OD) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

- Basuras y residuos

Art. 109.- (OD) Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. En particular, los aceites de desecho de industrias y talleres deberán ser reciclados o retirados por empresa autorizada según la legislación vigente; no se admitirá su vertido a la red municipal de saneamiento.

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

Art. 110.- (OD) Serán como mínimo condiciones indispensables para que la instalación o funcionamiento de un uso industrial permitido en un ámbito de ordenación con uso mayoritario residencial sea autorizada, las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b)) Que no se fabriquen y/o almacenen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación, en cantidades superiores a las normales en el uso doméstico residencial.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido cumpla los máximos autorizados por la Norma de Edificación correspondiente, lo que deberá justificarse expresamente en cada proyecto.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- f) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible, etc.) se instalen sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

- Industrias nido

Art. 111.- (OD) Se entiende por industria nido aquellas industrias cuyo tamaño está comprendido entre 150 y 500 m² y agrupadas en parcelas de mayor tamaño, con elementos comunes de servicio: viario, aparcamientos, muelles de descarga, etc... La construcción de industrias nido requerirá la presentación de una ordenación de parcela junto con el proyecto de edificación.

III.4.4 Condiciones de Accesibilidad

Art. 112.- (OD) Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

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

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

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

III.5.- USO DOTACIONAL (D)

Art. 113.- (OD) Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

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

III.5.1 Comunicaciones (DC)

Art. 114.- (OD) Es aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Se distinguen 4 grupos dentro del uso de comunicaciones

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.5.1.1 Condiciones de los accesos a garajes**

Art. 115.- (OD) Para la concesión de vado de acceso a garajes deberá garantizarse una buena resolución de los encuentros del vado con el resto de la acera.

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

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

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

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

III.5.1.2 Condiciones de los locales de aparcamiento

Art. 116.- (OD) Se entiende por plaza mínima de aparcamiento:

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Un espacio de 3,00 x 9,00 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

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

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

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y viales de reparto y acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. El ancho mínimo de los viales cuando sirvan para el acceso a plazas de aparcamiento será de 4,50 metros. En aquellos tramos de vial en los que no exista acceso lateral a plazas podrá mantenerse un ancho mínimo de 3,00 metros en tramos rectos y de 3,50 metros en tramos curvos. El radio mínimo de giro será de 6 metros medido en el eje.

Las rampas rectas no tendrán pendientes mayores del 20%, que se reducirá al menos al 12% en los 2 metros iniciales y finales suavizando el acuerdo con pavimentos horizontales. En las rampas curvas, la pendiente máxima admitida es del 12%, medida por la línea media. Toda rampa tendrá un ancho mínimo de 3,00 metros y en las curvas el ancho mínimo será de 3,50 metros. El radio de curvatura de las rampas curvas medido en el eje será como mínimo de 6,00 metros.

En los garajes la altura libre mínima de piso a forjado será de 2,20 metros, y en talleres del automóvil la altura libre mínima se establece en 2,40 metros; pudiendo disminuirse hasta 2,10 metros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc...) sin que haya interferencias con los pasillos de circulación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



III.5.1.3 Situación de la dotación de aparcamientos privados

Art. 117.- (OD)

1. El aparcamiento podrá situarse:

a) En el interior de la parcela.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- b) En el interior de la edificación.
 - c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
 - d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.
 - e) En instalaciones similares a las anteriores, pero emplazadas en otra parcela que diste menos de 300 metros del edificio en cuestión.
2. Para los locales comerciales, industriales o dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio inferior a 300 metros del local considerado.
- La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es adicional e independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.
3. En los supuestos a) y b) del punto 1, y en el punto 2., no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las licencias de obra y de apertura, así como en las Escrituras de división horizontal y en las Escrituras de Compra-Venta.
4. En zonas cuyas características del soporte viario y condiciones de accesibilidad no hagan posible alcanzar en condiciones normales esta dotación, o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, el Ayuntamiento, previa justificación razonada, podrá reducir las exigencias de dotación. Esta posibilidad deberá tenerse especialmente en cuenta en el Casco Antiguo y en edificios catalogados, aunque su aplicación requerirá en todo caso la justificación razonada por la promoción.

III.5.1.4 Dotaciones

Art. 118.- (OD) Servicios Higiénicos: En los usos ligados al transporte en los cuales se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos de acuerdo a las condiciones del uso industrial. Todo aparcamiento con superficie mayor de 500 m² contará además con aseos diferenciados para hombres y mujeres, con un retrete y un lavabo cada uno por cada 2.000 m² o fracción, de los que al menos uno de ellos, será accesible a todas las personas con limitaciones. Así mismo, al menos será accesible un aseo por cada diez unidades o fracción de inodoros instalados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.5.1.5 Relación con otros usos instalados en la misma parcela**

Art. 119.- (OD) Los recintos de aparcamientos deberán estar separados del resto de la edificación o fincas colindantes por elementos separadores, paredes y techos, resistentes a fuego un mínimo de 120 minutos y sus condiciones acústicas mantendrán las prestaciones mínimas fijadas en el CTE DB HR o cualquier normativa aplicable de esta índole para evitar la transmisión de ruidos o vibraciones a recintos de cualquier otro uso.

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

III.5.1.6 Condiciones ambientales

Art. 120.- (OD) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

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

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

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

III.5.1.7 Condiciones de seguridad

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Art. 121.- (OD) Las condiciones mínimas tanto de resistencia a fuego de estructura, como de condiciones mínimas e instalaciones de protección contra el fuego alcanzarán al menos las prestaciones exigibles en el CTE DB SI y en la normativa de protección contra incendios que le resulte de aplicación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

III.5.1.8 Otras condiciones

Art. 122.- (OD) Los desagües dispondrán previa a su acometida a la red de saneamiento general de una arqueta separadora de grasas.

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

III.5.1.9 Condiciones de accesibilidad de los garajes

Art. 123.- (OD) En garajes ya sean abiertos o cerrados, se cumplirán los requisitos referentes a itinerarios mixtos, (peatonal y vehículos), en las zonas de circulación de vehículos y elementos de urbanización accesibles, (vados accesibles y pasos de peatones accesibles) reflejados en los apartados 1.2.1 y 1.2.2 del Anexo 1 del CACLM. Las zonas deberán tener un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

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

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

Igualmente será de obligado cumplimiento lo establecido en la Orden VIV/561/2010.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.5.2 Zonas Verdes (DV)**

Art. 124.- (OD) Es aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RP.

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

1. Zonas verdes públicas. Corresponde al suelo definido en el artículo 24 del RP. Se divide en tres categorías:
 - a) Áreas de Juegos: Área urbana de dominio y uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y/o recreo infantil. Su superficie mínima es de 200 m² que permita inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
 - b) Jardines: Área urbana de dominio y uso público de superficie mínima de 1.000 m² que permita inscribir un círculo de 30 metros de diámetro y destinada al uso de esparcimiento y recreo de la población. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
 - c) Parques: Espacios urbanos de dominio y uso público con una superficie mínima de 15.000 m² que permita inscribir un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
2. Espacios de Jardín Privado. Corresponde a espacios no edificables, de propiedad privada. Puede ser jardín de parcela individual, o espacio mancomunado interior o no a una manzana y de propiedad privada destinado al uso comunitario de las parcelas que lo rodean.

III.5.3 Equipamientos (DE)

Art. 125.- (OD) Son aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Infraestructuras-servicios urbanos**

Art. 126.- (OD) Es aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Se distinguen los siguientes tipos:

- Infraestructuras básicas y de servicios:
- Instalaciones de energía y telecomunicaciones
- Tratamiento de residuos
- Estaciones de servicio de suministro de carburantes: Toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes. Si existen en la misma parcela talleres de reparación, lavado o servicio mecánico de vehículos, éstos deberán regularse por las condiciones establecidas para el grupo Industria (Talleres de reparación y servicio de vehículos).

Las gasolineras se considerarán uso incompatible con cualquier otro en la misma parcela, a excepción de los talleres del automóvil y el comercio de servicio al automovilista, o el industrial cuando así lo requiera una actividad industrial en un polígono con ese uso.

- Cementerios

- Educativo

Art. 127.- (OD) Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privadas.

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

- Cultural-Deportivo

Art. 128.- (OD) Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

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

- Administrativo-Institucional

Art. 129.- (OD) Es aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Sanitario-Asistencial**

Art. 130.- (OD) Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

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

En el caso de Residencias, cuando su actividad sea de tipo asistencial (de tercera edad, geriátricos, para personas discapacitadas, etc.), el uso será considerado complementario al 100% con los Usos de Dotación Pública genérica y sanitario-asistencial. En particular, en áreas de uso preponderante unifamiliar, la instalación de Residencias requerirá una Memoria justificativa de que este uso no afecta negativamente a los usos de vivienda unifamiliar colindante, y de las medidas correctoras a aplicar que fuesen necesarias para ello.

- Condiciones de accesibilidad de los equipamientos

Art. 131.- (OD) Dentro de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

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

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

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

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

Art. 132.- (OD) Las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan de Ordenación Municipal como DP, Dotacional Público, se destinan a un uso genérico de dotación, y por tanto podrán albergar cualquier uso de los grupos en que se divide el Uso Global, cumpliendo en cada caso las condiciones específicas del grupo de uso a que se destine.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**III.6.- USOS RÚSTICOS**

Art. 133.- (OD) Los Usos Rústicos son aquellos propios del Suelo Rústico, con independencia de que puedan permitirse en áreas de otras clases de Suelo y de que en este Suelo se permitan, a su vez, otros usos.

III.6.1 Usos adscritos al sector primario

Art. 134.- (OD) a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

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

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

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

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

III.6.2 Uso residencial familiar

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 135.- (OD) Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

III.6.3 Usos dotacionales de titularidad pública

Art. 136.- (OD) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

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

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

Art. 137.- (OD) a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- 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;

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 138.- (OD) b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

Art. 139.- (OD) c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

III.6.5 Actividades asociadas a los usos anteriores

Art. 140.- (OD) a) División de fincas o la segregación de terrenos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

Art. 141.- (OD) En este título se establece la regulación general de las tipologías, parámetros edificatorios, dimensiones de las diferentes edificaciones, etc... Se indican las condiciones que deben cumplir las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las normas particulares de los sectores o en las ordenanzas de aplicación del suelo urbano, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última normativa para aquellas zonas o sectores a que se refiera.

Con carácter general, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, así como cualquier otra legislación sectorial.

IV.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.**IV.1.1 Plantas de sótano y semisótano.**

Art. 142.- (OD) Altura libre mínima de plantas de estas plantas será de 2,20 metros en sótanos y de 2,50 metros en semisótano.

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

Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

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

IV.1.2 Plantas Bajas.

Art. 143.- (OD) La altura máxima en áreas residenciales será de 4,50 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,50 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 2,75 metros, con acceso directo desde la vía pública.

Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura mínima de 2,10 metros.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.1.3 Entreplantas.**

Art. 144.- (OD) Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- a) No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- b) Las zonas con altura libre inferior a 2,50 metros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- c) La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- d) Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

IV.1.4 Plantas de pisos.

Art. 145.- (OD) En edificios destinados a uso residencial:

- La altura máxima de planta será de 3,15 metros.
- La altura libre mínima será de 2,40 metros.
- Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura libre mínima de 2,10 metros. En las demás zonas, se rebajar puntualmente la altura hasta 2,25 metros y en un máximo del 30% de la pieza, siempre y cuando esté condicionada por motivos estructurales o bien para permitir la ubicación de instalaciones, como conductos de aire acondicionado, etc...

IV.1.5 Plantas de cubierta.

Art. 146.- (OD) Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Se permiten las cubiertas planas siempre que lo permitan las ordenanzas particulares de la zona y, las que sean inclinadas, tendrán una pendiente máxima de 40%, salvo que las citadas ordenanzas particulares de la zona establezcan otros parámetros.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta en edificios de viviendas, y aunque dichos espacios se entreguen diáfanos, la envolvente de las cubiertas deberá cumplir las

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

condiciones térmicas, de protección contra el fuego y acústicas exigibles para el uso de vivienda conforme a la normativa vigente de aplicación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La altura de cumbrera estará como máximo a 3,80 metros sobre el nivel del último forjado, excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el Proyecto de Edificación. En el caso de que las ordenanzas particulares de la zona sean mas restrictivas, se estará a lo establecido en las mismas..

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta, considerándose como tales cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,50 metros y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

Se permitirán los petos o antepechos en cubiertas planas que no sobrepasen 1,20 metros de la altura máxima.

IV.1.6 Salientes en edificación cerrada.**IV.1.6.1 Cuerpos salientes**

Art. 147.- (OD) Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

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

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

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

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Calles de ancho inferior a 6 metros | No se permiten vuelos |
| Calles de ancho inferior a 7 metros | Vuelo máximo 40 cm |
| Calles de ancho inferior a 8 metros | Vuelo máximo 50 cm |
| Calles de ancho inferior a 9 metros | Vuelo máximo 60 cm |
| Calles de ancho inferior a 10 metros | Vuelo máximo 70 cm |
| Calles de ancho superior a 10metros | Vuelo máximo 80 cm |

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

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

fachada, debiéndose dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.1.6.2 Elementos salientes**

Art. 148.- (OD) Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijos o móviles, que sobresalen de la línea de fachada.

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

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den a frente de calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán respetar el retranqueo de 0,40 metros del punto anterior.
- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier ancho de calle, pudiéndose sobrepasar dicha dimensión siempre que el vuelo sea sobre superficie propia y no se supere la línea de retranqueo obligatoria. El vuelo no será inferior a 0,20 metros

IV.1.7 Entrantes en edificación cerrada

Art. 149.- (OD) Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes, cuando las condiciones de cada Ordenanza de aplicación lo permitan, podrán ser de los siguientes tipos:

- En planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 metros con una altura libre igual a la de la planta baja.
- Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,20 metros y su altura libre igual a la de la planta baja.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.1.8 Remates**

Art. 150.- (OD) Sobre la cubierta del edificio se permiten exclusivamente las chimeneas y los elementos correspondientes a cajas de escaleras, instalaciones y espacios técnicos que lo precisen por su propia normativa o sus requisitos funcionales de modo justificado. Quedará a criterio municipal la aprobación de aquellos que pudieran resolverse razonablemente con otras soluciones tales que no precisen manifestarse fuera de la envolvente de las cubiertas.

IV.1.9 Patios**IV.1.9.1 Dimensiones de los patios**

Art. 151.- (OD) Vienen condicionadas por su altura H (siendo H la altura en metros del edificio más alto con fachada al patio) y huecos a ellos abiertos. En los patios cerrados a los que den espacios destinados a la estancia de personas (incluso cocinas, en el caso de ser viviendas) debe poderse inscribir un círculo de diámetro de 0,4 H. Se fija un mínimo de 3 metros de lado y 12 m² de superficie. En los patios cerrados a los que den otro tipo de espacios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H, con un mínimo de 3 metros de lado y 9 m² de superficie.

Los patios de manzana tendrán dimensiones mayores, de manera que en ellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea $D = H$, siendo H la altura en metros del edificio más alto con fachada al patio, y donde D nunca será inferior a 8 metros.

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

IV.1.9.2 Patios mancomunados

Art. 152.- (OD) Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión mínima del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para compensar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de la rasante, entre los distintos patios, exceda de dos metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 1,50 metros de la rasante de patio más alto.

IV.1.9.3 Accesos a los patios

Art. 153.- (OD) Todos los patios deberán tener acceso desde zona común o constituir una servidumbre si éste se realiza a través de alguna vivienda o espacio privativo.

IV.1.9.4 Mantenimiento y conservación de los patios de manzana

Art. 154.- (OD) Todo patio deberá mantenerse en las condiciones de ornato y salubridad establecidas en las condiciones generales estéticas y compositivas. Cualquier patio puede estar afectado además, por condiciones de protección propias del Área de Ordenanza correspondiente.

IV.1.10 Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Art. 155.- (OD)

a) Protecciones.

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

b) Aislamiento.

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

c) Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

d) Servicio de cartería.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**e) Servicio de basuras.**

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

IV.1.11 Acústica de los edificios.

Art. 156.- (OD) Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones establecidas en el DB-HR, así como la ordenanza municipal sobre normas de protección de acústica.

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

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

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

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

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

- a) Definición del tipo de actividad (uso).
 - Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.).

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

b) Una vez instalados los equipos se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, pudiéndose reflejar en el Certificado de Dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos, con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública, al local o vivienda más afectada.

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

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este Estudio formará parte del proyecto presentado.

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

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

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

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

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

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

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.

b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de $KB = 0,56$.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.1.12 Cerramientos de parcela.**

Art. 157.- (OD) Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las ordenanzas de suelo urbano o en la normativa propia de los sectores, tendrán una altura máxima de 2,50 metros, podrán ser opacos en su totalidad, a base de mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, o con parte permeable a la vista, vegetal, de cerrajería, etc...
- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

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

IV.1.13 Movimientos de tierras en parcelas.

Art. 158.- (OD) La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior en mas menos un metro.
- b) Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán en todo su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro.
- c) Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30º, a menos que se trate del terreno original.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS****IV.2.1 Altura máxima de la edificación**

Art. 159.- (OD) Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinen las presentes Normas Urbanísticas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

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

a) Número de plantas máximo que componen el edificio:

Art. 160.- (OD) Corresponde al número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación.

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante o desde la rasante oficial citada hasta el plano inferior de su forjado de techo sea inferior a 1,50 metro como máximo en el 50% del contorno de sus fachadas, debiendo tener en al menos el otro 50% una altura inferior a 1,00 metro.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.

b) Medición de la altura máxima

Art. 161.- (OD) En las edificaciones principales se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de la edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta:

- La cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada si se trata de cubierta plana.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- La intersección del plano inferior del alero de cubierta con el del paramento vertical exterior si se trata de cubierta inclinada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

IV.2.2 Altura de planta

Art. 162.- (OD) Es la distancia entre los planos superiores de dos plantas o de dos forjados consecutivos.

IV.2.3 Altura libre de planta

Art. 163.- (OD) Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos de una planta.

IV.2.4 Altura máxima de cumbrera

Art. 164.- (OD) Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

IV.2.5 Pendiente máxima

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 165.- (OD) Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.2.6 Peto máximo**

Art. 166.- (OD) Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

IV.2.7 Envolvente del edificio

Art. 167.- (OD) Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

IV.2.8 Profundidad de la edificación

Art. 168.- (OD) Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta el suelo terminado del sótano más profundo.

IV.2.9 Superficie Construida

Art. 169.- (OD) La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no constituya como planta abuhardillada.

IV.2.10 Superficie Edificada

Art. 170.- (OD) Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación.

a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las azoteas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Las plantas de bajo cubierta cuando la altura libre de los paramentos verticales sea inferior a 1,50 metros.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los patios cerrados interiores libres.
- Los soportales, pasos porticados y espacios libres de acceso público.
- El hueco del ascensor en cada planta.
- Los locales de instalaciones al servicio del edificio en cualquier planta.
- El tramo de escalera que da acceso a la última planta.
- Los primeros 2,50 m² de superficie destinada a tendedero en cada vivienda.
- Se permite deducir de forma genérica un 2% de la superficie construida en cada planta por huecos y patinillos de instalaciones, salvo que se realice una justificación pormenorizada de deducción de huecos, en cuyo caso solo podrán computarse en la deducción aquellos que tengan unitariamente una superficie mínima de 0,20 m²

b) Computan el 50%

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- Los semisótanos que computan como planta y no se consideran plantas bajas.

IV.2.11 Superficie Edificable

Art. 171.- (OD) Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de actuación, según se trate.

IV.2.12 Edificabilidad

Art. 172.- (OD) Es la medida de superficie edificable a efectos de cumplimiento de normativa, que señala los metros cuadrados de superficie que se pueden llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de actuación.

IV.2.13 Ocupación

Art. 173.- (OD) Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de actuación en que se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.2.14 Superficie Ocupable**

Art. 174.- (OD) Es la superficie de parcela, zona o unidad de actuación que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones de la edificación.

IV.2.15 Superficie Ocupada

Art. 175.- (OD) Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos salientes pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa como superficie ocupada.

IV.2.16 Densidad

Art. 176.- (OD) - **De viviendas**

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

Art. 177.- (OD) **Poblacional**

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

IV.3.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

Art. 178.- (OD) Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

IV.3.1 Locales especiales de la edificación.

Art. 179.- (OD) **Sótanos y semisótanos:** deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.3.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.**

Art. 180.- **(OD) Escaleras:** En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m² en cada planta.

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

- En los edificios de uso vivienda y oficinas con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 14 metros, con un máximo de cuatro plantas.
- En los edificios de uso comercial, educativo, cultural, deportivo y administrativo institucional con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 10 metros, con un máximo de tres plantas.
- En los edificios de uso hotelero, recreativo y en los de uso sanitario asistencial, con altura de evacuación descendente desde el suelo de la planta más alta hasta el nivel de la calle inferior a 10 metros, con un máximo de planta baja mas primera, salvo en las zonas de hospitalización o tratamiento intensivo, en las que no se permite.

Art. 181.- **(OD) Garaje-Aparcamiento:** se cumplirá la DB-SI de aplicación obligatoria en defecto de la existencia de normativa de este tipo de índole municipal, hasta que el municipio tenga la ordenanza correspondiente.

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

Art. 182.- **(OD) Cuarto de basuras:** contará con ventilación adecuada.

Art. 183.- **(OD) Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc...,** cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones específicas vigentes.

Art. 184.- **(OD) Shunt:** Se permite el uso de shunt para ventilar despensas, vestíbulos, aseos, baños y locales de instalaciones, salvo en uso de vivienda que los aseos y baños dispondrán de ventilación híbrida o mecánica conforme al CTE.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.3.3 Resto de los usos.**

Art. 185.- (OD) Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas.

IV.4.- CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.**IV.4.1 Aparcamientos obligatorios.**

Art. 186.- (OD) Con carácter general se exigirá que los aparcamientos obligatorios de titularidad privada que la Ley señala para las edificaciones se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación.

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

Art. 187.- (OD) Se cumplirá lo establecido en la Ley de Accesibilidad, en el CACLM, en la Orden VIV/561/2010 y en el CTE-DB-SUA.

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

Art. 188.- (OD) - Viviendas.

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

- Entrada con rampa de un máximo de 8% de pendiente.
- Obligación de instalación de ascensor accesible en las viviendas de más de dos plantas.
- Los edificios destinados a uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible, que una el exterior con el interior, y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente, deberán tener accesible tanto los elementos comunes como el interior de las viviendas expresamente reservadas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Todas las puertas de la vivienda deben tener un mínimo de 0,72 metros incluidas las de cuartos de baño, aseos y cocina, excepto la puerta de acceso a la vivienda que debe permitir un paso de 0,80 metros. En las viviendas reservadas a personas de movilidad reducida el ancho mínimo de todas las puertas será de 0,80 metros.

Art. 189.- (OD) - En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m².

- Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y dos pasamanos a ambos lados (s/CACLM) con suelo antideslizante.
- Obligación de instalación de ascensor accesible cuando el edificio tenga más de dos plantas que, además de cumplir lo establecido en el artículo 76 de las presentes NNUU, deberá cumplir:
 - * Botones de mando a una altura máxima de 1,25 metros y a menos de 0,50 metros de la puerta.
 - * Entrada libre 0,85 metros con puertas telescópicas.
 - * Profundidad mínima 1,40 metros.
- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

Art. 190.- (OD) - Aseos.

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

- En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 metros) y su radio de giro (1,50 metros).
- Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 metros y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 centímetros.
- La grifería de los aseos se accionará mediante mecanismos de acción o palanca.
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 metros y se dispondrán con una ligera inclinación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- La altura máxima del inodoro será de 0,50 metros desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 0,75 metros del suelo o en los paramentos verticales.
- Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

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

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

Art. 191.- (OD) - Rampas interiores.

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

Art. 192.- (OD) - Teléfonos.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**Art. 193.- (OD) - Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.**

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

Art. 194.- (OD) - Aparcamientos.

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

El diseño de las plazas de aparcamiento accesible cumplirá las especificaciones del apartado 2.3.1 del Anexo 2 del CACLM.

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

IV.5.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Art. 195.- (OD) Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá integrarse en los paisajes naturales o conjuntos urbanos en que se ubique, no permitiéndose que su situación, masa, altura, cierres, etc... limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Las edificaciones afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Art. 196.- (OD) Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

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

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IV.7.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.**

Art. 197.- (OD) El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de las Condiciones Generales establecidas en este título, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

Art. 198.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas que permitan definir las condiciones generales de ejecución en suelo urbano.

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

Art. 199.- (OE) El suelo urbano se divide a efectos de su ordenación, regulación normativa y estructuración en dos categorías, Consolidado y No Consolidado, tal y como establece y define el artículo 45 del TRLOTAU.

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

Art. 200.- En el suelo calificado en este Plan como urbano consolidado se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de la ordenanza de aplicación correspondiente.

Art. 201.- Los bienes y espacios protegidos estarán regulados, además de por la Ordenanza específica que le sea de aplicación según la calificación que tenga, por lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, documento que forma parte del presente Plan de Ordenación Municipal.

Art. 202.- En cualquiera de las zonas de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Estudio de Detalle (ED) o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), cuyo ámbito deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 203.- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde, si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de lo establecido en este Plan de Ordenación Municipal y en su defecto a las limitaciones y obligaciones fijadas por la legislación urbanística.

Art. 204.- La ordenación de los terrenos derivada de este Plan no conferirá derecho a los propietarios a indemnizaciones por implicar limitaciones y deberes que definen el normal ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.3.- ALINEACIONES DE SUELO URBANO**

Art. 205.- (OD) En el suelo urbano se establecen, con carácter general, como alineaciones a red viaria las existentes a excepción de las que se señalan en los planos de *Ordenación Detallada*. En cualquier caso y previo a la concesión de licencia, deberá solicitarse al Ayuntamiento la alineación oficial, que será vinculante y determinada por los servicios técnicos municipales atendiendo a los siguientes criterios generales:

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

Los reajustes de las alineaciones indicados por los servicios técnicos que supongan una variación de la superficie de la parcela en un 5% o menos, no generarán derechos indemnizatorios de ningún tipo, aunque mantendrán el aprovechamiento correspondiente a la superficie de la parcela inicial.

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

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

Art. 206.- (OD) A efectos de la regulación de la Edificación y del Régimen del Suelo y su Gestión, se califican en el Suelo Urbano y con carácter orientativo en el Suelo Urbanizable, seis Ordenanzas diferentes:

- Ordenanza 1.- Casco Antiguo
- Ordenanza 2.- Residencial Unifamiliar
- Ordenanza 3.- Almacenes y Pequeña Industria
- Ordenanza 4.- Dotaciones y Equipamientos
- Ordenanza 5.- Espacios Libres y Zonas Verdes
- Ordenanza 6.- Red Viaria

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| USO GLOBAL | GRUPOS (USO PORMENORIZADO) | |
|--------------------|---|--|
| 1. RESIDENCIAL (R) | 1.1. Unifamiliar (RU) 1.2. Plurifamiliar (RP) 1.3. Comunitario (RC) | |
| 2. TERCIARIO (T) | 2.1. Comercial (TC) | A. COMERCIO MINORISTA 2.1.1 Comercio de barrio 2.1.2 Comercio de ciudad 2.1.3. Centro comercial 2.1.4.Comercio escaparate B. LOCALES DE SERVICIOS 2.1.5. Servicios personales 2.1.6. Bares, cafeterías y restaurantes |
| | 2.2 Hotelero (TH) | |
| | 2.3. Oficinas (TO) | 2.3.1. Despachos Profesionales 2.3.2. Locales de Oficinas 2.3.3. Edificios de Oficinas |
| | 2.4. Recreativo (TR) | |
| 3. INDUSTRIAL (I) | 3.1.Productivo (IP) | 3.1.1. Transformación y elaboración 3.1.2. Artesanía 3.1.3. Talleres 3.1.4 Reparación del automóvil |
| | 3.2. Almacenaje (IA) | |
| 4. DOTACIONAL (D) | 4.1. Comunicaciones (DC) | 4.1.1 Viales 4.1.2 Aparcamientos 4.1.3 Garaje 4.1.4 Edificio de aparcamiento |
| | 4.2. Zonas verdes (DV) | 4.2.1. Suelo Libre de Uso Público a) Jardines y Área de Juegos b) Parque c) Espacios peatonales 4.2.2. Espacios de Jardín Privado |
| | 4.3. Equipamientos (DE) | 4.3.1 Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) a) Infraestructuras básicas y de servicios b) Instalaciones de energía y telecomunicaciones c) Tratamiento de Residuos d) Gasolineras e) Cementerios |
| | | 4.3.2. Educativo (DEDU) |
| | | 4.3.3. Cultural-Deportivo (D-CU-DE) |
| | | 4.3.4. Administrativo-Institucional (DAI) |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

| | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| | | 4.3.5. Sanitario-Asistencial (DSA) |
| 5. RUSTICOS | 5.1. Usos adscritos al sector primario 5.2. Uso residencial unifamiliar 5.3. Usos dotacionales de titularidad pública 5.4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada 5.5. Actividades asociadas a los usos anteriores | |

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.5.- ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO**

V.5.1 Ámbito de aplicación

Art. 207.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Casco Antiguo en los planos de *Ordenación Detallada*.

V.5.2 Carácter

Art. 208.- (OD) Las zonas de casco antiguo incluyen el núcleo tradicional conformado por manzanas irregulares que se desarrollan generalmente en régimen de edificación cerrada y se destinan a usos predominantemente residenciales.

V.5.3 Tipología de la edificación

Art. 209.- (OD) En general, la edificación se realizará en tipología de vivienda unifamiliar, aunque también se admite la tipología plurifamiliar.

En todo caso la edificación se realizará adoptando la disposición de edificación cerrada entre medianerías, al objeto de obtener manzanas cerradas en el ámbito sujeto a esta ordenanza.

También se permiten edificaciones aisladas, aunque en estos casos será obligado el cerramiento a calle dando continuidad a las edificaciones cerradas colindantes. Asimismo deberán ser objeto de especial cuidado las medianerías de las edificaciones que queden vistas.

V.5.4 Condiciones de parcelación

Art. 210.- (OD) A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, tanto para edificación cerrada como aislada, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación :

- Parcela mínima: superficie de sesenta metros cuadrados (60,00 m²).
- Frente mínimo a alineación oficial exterior de cinco metros (5,00 m.).

En las parcelas existentes con carácter previo a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, se podrá edificar siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.5.5 Condiciones de posición de la edificación****Art. 211.- (OD) Retranqueos :****1.- A alineaciones oficiales exteriores:**

En general la línea de fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación oficial a calle, no obstante se permitirá su retranqueo, siempre y cuando exista un cerramiento coincidente con dicha alineación oficial

2.- A linderos laterales y posterior:

No será obligado el retranqueo, aunque en caso de preverse será, como mínimo, de tres metros (3,00 m.).

Art. 212.- (OD) Fondo edificable y Ocupación máxima sobre parcela :**1.- Fondo edificable**

En tipologías cerradas o adosadas a algún lindero, el fondo máximo será de 15 metros.

En tipologías aisladas no se establece fondo máximo, pero será obligado el retranqueo de tres metros a fondo de parcela.

2.- Ocupación máxima

La máxima ocupación en planta con la edificación, será la definida por fondo y condiciones de retranqueo.

V.5.6 Condiciones de volumen**Art. 213.- (OD) Edificabilidad:**

Será la resultante de multiplicar la superficie de ocupación máxima por el nº de plantas.

Art. 214.- (OD) Altura máxima:

La altura máxima será de 2 plantas (baja + 1) o 7,00 metros.

La pendiente máxima de cubierta es del 40%.

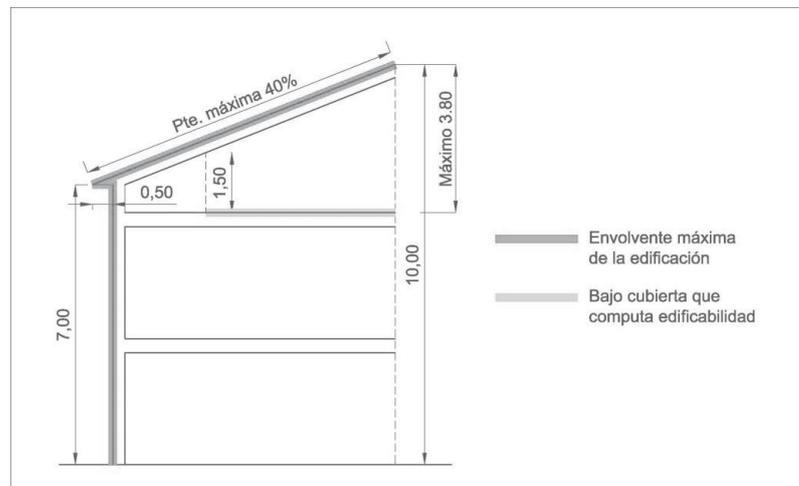
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Se permite el uso bajo cubierta o el ático retranqueado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- La altura de cumbrera, en ningún caso, sobrepasará los diez (10,00 metros).
- Esté dentro de la envolvente de cubierta definida por la intersección de la línea de fachada a una altura máxima de siete (7,00) metros con una línea de cubierta de máxima de un 40% de pendiente máxima.
- Será computable a efectos de edificabilidad, a partir de 1,50 metros de altura libre.



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

En edificaciones en esquina, con fachada a más de una calle quedan expresamente prohibidos los hastiales a calle.

Se permiten sótanos y semisótanos en los usos y condiciones establecidos en las Condiciones Generales. Cuando se construya sótano o semisótano estos ocuparán en planta una superficie que respetará los retranqueos a linderos. También se podrán mancomunar los sótanos o semisótanos de varias parcelas.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.5.7 Usos**

Art. 215.- (OD) Se permitirán los siguientes usos :

- Usos mayoritarios:

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

- Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

- 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

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

3.Industrial(I)

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

4.Dotacional (D)

- 4.1 Comunicaciones (DC) 4.1.1 Viales
4.1.2 Aparcamientos
4.1.3 Garaje
- 4.2 Zonas Verdes (DV) 4.2.1 Suelo Libre Uso Público a), b) y c)
4.2.2 Espacio de Jardín Privado
- 4.3 Equipamientos (DE) 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS).
a) Infraest. básicas y de servicios
4.3.2 Educativo (DEDU)
4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)
4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)
4.3.5 Sanitario-Asistencial

Usos prohibidos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Los no especificados

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.5.8 Condiciones estéticas**

Art. 216.- (OD) Las edificaciones se adaptarán en su composición, en los materiales a emplear, así como en la textura y color de los mismos, a los invariantes de la arquitectura popular del lugar, evitando la introducción de elementos ornamentales extraños o materiales impropios que atenten o perturben el ambiente y carácter del Casco Antiguo.

En obras de reforma para adaptaciones o ampliaciones se conservarán y respetarán los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, incluso a los elementos que han permanecido ocultos.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, incluso medianeras o partes de ellas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos. Los materiales permitidos serán los tradicionales de la zona (revocos y enfoscados, sillerías, mamposterías, fábricas de ladrillo, etc..) Se procurará que los acabados sean en colores blancos, ocre, terrosos, sienas, debiendo quedar integrados en su entorno También se permiten las fachadas enlucidas.

En la formación de cubiertas se habrán de utilizar, preferentemente, tejas curvas cerámicas en su color natural.

No se autorizarán cuerpos volados cerrados salientes del plano de fachada, así como terrazas que sobrepasen el mismo plano de fachada. Los huecos de fachada serán de proporción vertical, autorizándose balcones.

Queda expresamente prohibido dejar en planta baja, sea cual fuere su futuro uso, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

V.5.9 Otras condiciones

Art. 217.- (OD) Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda. No obstante, si por las condiciones específicas del solar esta condición no puede cumplirse, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento.
- Se prohíben expresamente los tendederos abiertos que puedan ser vistos desde la calle, a fin de evitar la vista de ropa tendida.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- La ubicación de aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, etc... deberá preverse que queden integrados y ocultos en la edificación, no debiendo ser visibles desde la vía pública.

- Los espacios libres de la parcela se deberán ajardinar y mantener en las debidas condiciones de higiene y ornato.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.6.- ORDENANZA 2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****V.6.1 Ámbito de aplicación**

Art. 218.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Residencial Unifamiliar en los planos de *Ordenación Detallada*.

V.6.2 Carácter

Art. 219.- (OD) Las zonas de residencial unifamiliar están conformadas por manzanas, cuya forma suele ser rectangular y con poco fondo, sobre las que se desarrollan en tipologías de viviendas unifamiliares.

V.6.3 Tipología de la edificación

Art. 220.- (OD) La edificación se realizará en tipología de vivienda unifamiliar, pudiendo ser adosada, pareada y aislada.

V.6.4 Grados de ordenanza y condiciones de parcelación

Art. 221.- (OD) Se establecen tres grados dentro de la ordenanza que son las siguientes:

- + Residencial Unifamiliar de Grado Alto: RUA.
- + Residencial Unifamiliar de Grado Medio: RUM.
- + Residencial Unifamiliar de Grado Bajo: RUB.

A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones se establecen, salvo las excepciones que se indican al final del presente apartado, las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

Grado Alto.-

- Parcela mínima: superficie de ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m²).
- Frente mínimo a alineación oficial exterior de siete metros (7,00 m.).
- Fondo mínimo de parcela de diez metros (10,00 m.).

Grado Medio.-

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Parcela mínima: superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).
- Frente mínimo a alineación oficial exterior de diez metros (10,00 m.).
- Fondo mínimo de parcela de quince metros (15,00 m.).

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Grado Bajo.-

- Parcela mínima: superficie de quinientos metros cuadrados (500,00 m²).
- Frente mínimo a alineación oficial exterior de doce metros (12,00 m.).
- Fondo mínimo de parcela de veinte metros (20,00 m.).

En las parcelas existentes con carácter previo a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, se podrá edificar siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

De acuerdo con el correspondiente plan parcial aprobado y tal como se especifica gráficamente en los planos *OD.1.- Calificación del Suelo y Gestión* se establece la siguiente excepción:

- + En la urbanización Santa Cecilia, en la zona sur del casco urbano de Espinosa, la parcela mínima del grado medio será de 200 m² de superficie de suelo.

En cualquier grado se permitirán parcelas unifamiliares organizadas en condominios con zonas comunitarias (juego de niños, deportes, piscina, etc...) podrán disponer de parcelas privativas inferiores a la mínima (hasta un 70% como máximo), siempre y cuando el total de viviendas y zonas comunes cumplan la superficie mínima de parcela exigible por vivienda.

V.6.5 Condiciones de posición de la edificación

Art. 222.- (OD) Retranqueos :

Se establecen, para todos los grados los siguientes retranqueos:

- 1.- A frente de calle: Será de tres metros (3,00 m) en todas las tipologías.
- 2.- A linderos laterales: Serán los siguientes en función de la tipología de la viviendas:
 - + Adosada: No se establece retranqueo, cero metros (0,00 m).
 - + Pareada: tres metros (3,00 m) al lindero no adosado y cero metros (0,00 m) al lindero adosado.
 - + Aislada: tres metros (3,00 m) a ambos linderos.
- 3.- A lindero posterior: Será de tres metros (3,00 m) en todas las tipologías.

Art. 223.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela :

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La máxima ocupación en planta con la edificación será del 70% para los grados Alto y Medio y del 40% para el grado Bajo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.6.6 Edificaciones auxiliares**

Art. 224.- (OD) Se permiten las edificaciones auxiliares, siempre y cuando se destinen a usos que complementan el uso residencial, (garajes, trasteros, pérgolas cubiertas, etc.). Siempre y cuando, cumplan todos los parámetros de la zona en que se ubiquen (edificabilidad, ocupación, condiciones estéticas, etc...), aunque podrán situarse en las zonas de retranqueo adosándose a los linderos en una longitud que no superará los 10 metros, siempre y cuando la altura máxima en el lindero sea de tres (3,00) metros.

También podrán adosarse a calle (en uno de sus frentes o laterales) siempre y cuando su longitud sea, como máximo, el 50% de la fachada.

V.6.7 Condiciones de volumen**Art. 225.- (OD) Edificabilidad:**

Con carácter general y salvo las excepciones que se indican al final del presente apartado, la edificabilidad máxima en cada uno de los grados es la siguiente:

- Grado Alto: edificabilidad máxima.....0,70 m²/m²
- Grado Medio: edificabilidad máxima0,50 m²/m²
- Grado Bajo: edificabilidad máxima0,35 m²/m²

De acuerdo con los correspondientes planes parciales aprobados, y en los ámbitos que se especifica gráficamente en los planos *OD.1.- Calificación del Suelo y Gestión*, se establecen las siguientes excepciones:

+ En la urbanización Santa Cecilia, en la zona sur del casco urbano de Espinosa, las edificabilidades máximas serán las siguientes:

- Grado Alto: edificabilidad máxima1,00 m²/m²
- Grado Medio: edificabilidad máxima.....0,80 m²/m²

+ En la urbanización Ribera del Henares, en la zona norte del casco urbano de Espinosa, las edificabilidades máximas serán las siguientes:

- Grado Alto: edificabilidad máxima1,00 m²/m²
- Grado Medio: edificabilidad máxima.....0,80 m²/m²

+ En la urbanización El Val, al Este del casco urbano de Carrascosa, las edificabilidades máximas serán las siguientes:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Grado Medio: edificabilidad máxima.....1,00 m²/m²
- Grado Bajo: edificabilidad máxima.....0,70 m²/m²

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**Art. 226.- (OD) Altura máxima:**

La altura máxima será de 2 plantas (baja + 1) o 7,00 metros.

Se permite el aprovechamiento del uso del bajo cubierta en las mismas condiciones que se han previsto en el Casco Antiguo y en el apartado IV.1.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

V.6.8 Usos

Art. 227.- (OD) Se permitirán los siguientes usos :

- Usos mayoritarios:

- 1.1 Residencial Unifamiliar (RU)

- Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

- 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

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

3.Industrial (I)

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- 4.1 Comunicaciones (DC)
 - 4.1.1 Viales
 - 4.1.2 Aparcamientos
 - 4.1.3 Garaje

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- 4.2 Zonas Verdes (DV) 4.2.1 Suelo Libre Uso Público a), b) y c)
4.2.2 Espacio de Jardín Privado
- 4.3 Equipamientos (DE) 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS).
a) Infraest. básicas y de servicios
4.3.2 Educativo (DEDU)
4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)
4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)
4.3.5 Sanitario-Asistencial

Usos prohibidos:

Los no especificados

V.6.9 Condiciones estéticas

Art. 228.- (OD) Las edificaciones se adaptarán en su composición, en los materiales a emplear, así como en la textura y color de los mismos, a los invariantes de la arquitectura popular del lugar, evitando la introducción de elementos ornamentales extraños. Los materiales permitidos en fachadas y cubiertas serán los siguientes:

- En fachadas, toda la gama de revocos y enfoscados, pudiendo ser su terminación en pintura y ladrillo cerámico visto en tonos ocre y tierras.

Los materiales permitidos serán los tradicionales de la zona (revocos y enfoscados, sillerías, mamposterías, fábricas de ladrillo, etc..) Se procurará que los acabados sean en colores blancos, ocre, terrosos, sienas, debiendo quedar integrados en su entorno. También se permiten las fachadas encaladas.

- En la formación de cubiertas se habrán de utilizar, preferentemente, tejas curvas cerámicas en su color natural.

V.6.10 Otras condiciones

Art. 229.- (OD) Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- La ubicación de aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, etc... deberá preverse que queden integrados y ocultos en la edificación, no debiendo ser visibles desde la vía pública.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los espacios libres de la parcela se deberán ajardinar y mantener en las debidas condiciones de higiene y ornato.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.7.- ORDENANZA 3.- ALMACENES Y PEQUEÑA INDUSTRIA****V.7.1 Ámbito de aplicación**

Art. 230.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Almacenes y Pequeña Industria (ALPI) en los planos de *Ordenación Detallada*.

V.7.2 Carácter

Art. 231.- (OD) Esta zona de ordenación, comprende las áreas de suelo destinadas a la implantación de usos industriales y de almacenes, en parcelas con edificaciones abiertas y con espacios libres.

V.7.3 Tipología de la edificación

Art. 232.- (OD) La edificación se desarrollará, preferentemente en la tipología cerrada.

V.7.4 Condiciones de parcelación

Art. 233.- (OD) A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

- Parcela mínima: superficie de cien metros cuadrados (100,00 m²).
- Frente mínimo a alineación oficial exterior de seis metros (6,00 m.).

En las parcelas existentes con carácter previo a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, se podrá edificar siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

V.7.5 Condiciones de posición de la edificación

Art. 234.- (OD) **Retranqueos:**

No se establecen.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**Art. 235.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela:**

La máxima ocupación en planta de la edificación será del 100%.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.7.6 Condiciones de volumen de la edificación****Art. 236.- (OD) Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

Art. 237.- (OD) Altura máxima:

La altura máxima será de 2 plantas y 10,00 metros. No obstante podrá superarse esta altura siempre y cuando se justifique por las necesidades de la actividad que vaya a desarrollarse o bien por instalaciones puntuales que lo requieran, depósitos, chimeneas, etc...

V.7.7 Usos

Art. 238.- (OD) Se permitirán los siguientes usos :

Uso mayoritario:**3. Industrial**

- 3.1 Productivo (IP)
 - 3.1.1. Transformación y elaboración
 - 3.1.2. Artesanía
 - 3.1.3. Talleres
 - 3.1.4. Reparación del automóvil
- 3.2 Almacenaje (IA)

Usos Compatibles:**1. Residencial (R)**

- 1.1 Unifamiliar (RU) exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodia de la instalación industrial, y con una superficie máxima de 120 m².

2. Terciario (T)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

- 4.1 Comunicaciones (DC)
 - 4.1.1 Viales
 - 4.1.2 Aparcamientos
 - 4.1.3 Garaje

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- 4.2 Zonas Verdes (DV) 4.2.1 Suelo Libre Uso Público a), b) y c)
4.2.2 Espacio de Jardín Privado
- 4.3 Equipamientos (DE) 4.3.1 Infraest.-servicios urbanos (DEIS).
a) Infraest. básicas y de servicios
4.3.2 Educativo (DEDU)
4.3.3 Cultural – Deportivo (D-CU-DE)
4.3.4 Administrativo- Institucional (DAI)
4.3.5 Sanitario-Asistencial

Usos prohibidos:

Los no especificados.

V.7.8 Condiciones estéticas

Art. 239.- (OD) Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en el apartado IV.5 de Condiciones Generales Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe que las fachadas sean de ladrillo tosco o bloques de hormigón sin tratamientos decorativos, al menos tendrán que estar revocados y pintados. Se exigirá que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos. Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

V.7.9 Otras condiciones

Art. 240.- (OD) La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación.

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

Será obligatorio que los cerramientos de las parcelas sean acordes con los materiales de las fachadas y tengan calidad de obra terminada a las dos caras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En la fachada a calle se prohíben las cercas de malla, debiendo tener, al menos, un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura sobre el que podrá ponerse una cerca metálica. La altura máxima de todo el cerramiento será de dos metros. Si la topografía del terreno es acusada, se permitirá que alcance un metro mas de altura, en este punto el cerramiento deberá escalonarse.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.8.- ORDENANZA 4.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS****V.8.1 Ámbito de aplicación**

Art. 241.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian como Dotaciones y Equipamientos en los planos de *Ordenación Detallada*.

V.8.2 Carácter

Art. 242.- (OD) Esta zona de ordenación, comprende las áreas de suelo destinadas a la implantación de dotaciones y equipamientos del núcleo de población, ya sean de titularidad pública como privada. Entre otras, se incluyen aquí las áreas destinadas a la asistencia social y sanitaria, a la educación, culto religioso, deporte, a la administración, aparcamientos, etc...

V.8.3 Tipología de la edificación

Art. 243.- (OD) La edificación se desarrollará, preferentemente en la tipología aislada, no obstante se adaptarán, en función de su ubicación, a las tipologías de las edificaciones existentes en la zona en que se integren.

V.8.4 Condiciones de parcelación

Art. 244.- (OD) En los ámbitos de actuación delimitados en este Plan (unidades o sectores), las parcelas mínimas serán las establecidas en la correspondiente ordenación de detalle.

En suelo urbano en las que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación, en función de su situación relativa dentro de la trama urbana.

No se establece parcela mínima, aunque se procurará que cumplan las condiciones de parcelación de la zona en la que se encuentra ubicado.

V.8.5 Condiciones de posición de la edificación

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 245.- (OD) Con carácter general serán las establecidas en las ordenanzas de aplicación de las zonas colindantes. No obstante se tratará de cumplir las siguientes determinaciones:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Retranqueos:**

Art. 246.- (OD) Serán los establecidos para el Casco Antiguo o para el Residencial Unifamiliar, en función de la ordenanza y grado en que se encuentre ubicado.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela:

Art. 247.- (OD) Será la establecida para la ordenanza de Casco Antiguo, Residencial Unifamiliar o Industrial, en función de la zona en que se encuentre ubicado.

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

V.8.6 Condiciones de volumen de la edificación**Art. 248.- (OD) Edificabilidad:**

Será la establecida para la ordenanza de Casco Antiguo o Residencial Unifamiliar, en función de la zona y grado en que se encuentre ubicado.

Art. 249.- (OD) Altura máxima:

Serán los establecidos para la ordenanza de Casco Antiguo o Residencial Unifamiliar, en función de la zona en que se encuentre ubicado.

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

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

V.8.7 Usos

Art. 250.- (OD) Se permitirán los siguientes usos :

Uso mayoritario:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

4.Dotacional

- 4.1 Comunicaciones (DC)
 - 4.1.1 Aparcamientos
 - 4.1.2 Garaje
 - 4.1.3 Edificio Aparcamiento

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

Usos Compatibles:

1.Residencial (R)

- 1.1 Unifamiliar (RU) exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional
- 1.3 Comunitario (RC)

2.Terciario (T)

- 2.4 Recreativo (TR)

4. Dotacional (D)

- 4.2 Zonas Verdes (DV)
 - 4.2.1 Suelo Libre Uso Público
 - a) Jardines y áreas de juegos
 - b) Parque
 - c) Espacios peatonales
 - 4.2.2 Espacio de Jardín Privado

Usos prohibidos:

Los no especificados.

V.8.8 Condiciones estéticas

Art. 251.- (OD) Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en el apartado IV.5 de Condiciones Generales Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

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

V.8.9 Otras condiciones

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 252.- (OD) La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.9.- ORDENANZA 5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES****V.9.1 Ámbito de aplicación**

Art. 253.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Espacios Libres y Zonas Verdes, tanto locales como generales, en los planos de *Ordenación Detallada*

V.9.2 Carácter

Art. 254.- (OD) Los espacios libres y zonas verdes son los espacios de dominio y uso públicos, que constituyen el sistema de espacios libres del suelo urbano. Se trata de zonas libres ajardinadas, en general, dedicadas al recreo, ocio, solaz y esparcimiento de la población, a áreas de juegos infantiles, etc...

V.9.3 Tipología de la edificación

Art. 255.- (OD) Con carácter general son espacios inedificables, aunque se permiten algunas edificaciones pequeñas y destinadas a determinados usos, con las condiciones y limitaciones que se especifican en los epígrafes siguientes.

V.9.4 Condiciones de parcelación

Art. 256.- (OD) No se establecen condiciones de parcelación alguna, considerándose indivisibles las parcelas previstas para este fin, en los correspondientes planos de gestión y ordenación incluidos en el presente Plan.

V.9.5 Condiciones de posición de la edificación

Art. 257.- (OD) **Retranqueos:**

Se procurará que sean como mínimo de 3,00 metros a calle, linderos laterales y posterior. No obstante, el Ayuntamiento podrá, justificadamente, modificarlos o eliminarlos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

Art. 258.- (OD) Ocupación máxima sobre parcela neta:

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

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

V.9.6 Condiciones de volumen de la edificación

Art. 259.- (OD) Las edificaciones que se pudieran levantar, en espacios sometidos a esta ordenanza de aplicación, se tenderá a que sean construcciones provisionales, desmontables o, en todo caso, ligeras. En relación con ellas, se establecen los siguientes parámetros máximos.

Art. 260.- (OD) Edificabilidad:

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

Art. 261.- (OD) Altura máxima:

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

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por alguna Administración, empresa pública, organismo dependiente, etc... y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en las normas de carácter general, sobre lo contenido en el presente Plan de Ordenación.

No obstante lo anterior y a falta de suelos alternativos adecuados, el Ayuntamiento podrá modificar los parámetros anteriores, incluso la ocupación, cuando a su juicio, y en aras del interés público, deba implantarse algún uso o instalación concreta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



V.9.7 Usos

Art. 262.- (OD) Se permitirán los siguientes usos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**Uso mayoritario:**

4. Dotacional

- 4.2 Zonas Verdes (DV)
 - 4.2.1 Suelo Libre Uso Público
 - a) Jardines y áreas de juegos
 - b) Parque
 - c) Espacios peatonales
 - 4.2.2 Espacio de Jardín Privado

Usos Compatibles:

2. Terciario (T)

- 2.4 Recreativo (TR)

4. Dotacional

- 4.1 Comunicaciones (DC)
 - 4.1.3 Garaje (en subsuelo)
- 4.3 Equipamientos (DE)
 - 4.3.3 Deportivo (pistas al aire libre)

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

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

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

Usos prohibidos:

Los no especificados

V.9.8 Condiciones estéticas

Art. 263.- (OD) Se tratarán con el carácter de parques y jardines, las plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Se cuidará el ambiente urbano mediante:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

V.9.9 Otras condiciones

Art. 264.- (OD) Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas, a través de suelos calificados por esta zona de ordenación, limitando la dimensión de estos accesos a lo estrictamente necesario para permitir el paso de personas y vehículos.

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.10.- ORDENANZA 6.- RED VIARIA**

V.10.1 Ámbito de aplicación

Art. 265.- (OD) Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Red Viaria en los planos de *Ordenación Detallada*.

V.10.2 Carácter

Art. 266.- (OD) Las zonas de red viaria corresponden a aquellos espacios de dominio y uso público, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

V.10.3 Condiciones generales

Art. 267.- (OD) El trazado de la red será el que se señala en los planos de ordenación. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas. Los usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- En viario de uso mixto: se permiten ambos tráficos con prioridad del peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

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

V.10.4 Otras condiciones

Art. 268.- (OD) En la red viaria se permite la instalación de paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correo, elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras, contenedores, etc...), señalización vial urbana al servicio del tránsito peatonal o rodado y aquellas otras asociadas al sistema viario o a otras infraestructuras urbanas, como centros de transformación, puntos de recogida de residuos, etc...

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Cualquier elemento o instalación, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos, y además deberá hacerse de manera que permitan la libre circulación de todos los ciudadanos independientemente de sus limitaciones funcionales.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.11.- FICHAS URBANÍSTICAS.**

Art. 269.- (OE) Al final del presente documento de Normas Urbanísticas, se incluyen, en el Anexo I de Fichas Urbanísticas las correspondientes a cada una de las ZOUs delimitadas en el suelo urbano consolidado que, a su vez, se corresponden con cada una de las ordenanzas de aplicación de usos lucrativos. En dichas Fichas se detallan las condiciones y parámetros urbanísticos específicos que resumen cada zona.

Las áreas con planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a este Plan que se encuentran totalmente ejecutadas, se incluyen en la correspondiente ZOU y se rigen por las ordenanzas particulares de las zonas que les afectan.

V.12.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN**V.12.1 Definición**

Art. 270.- (OE) Comprende aquellas superficies en suelo urbano no consolidado delimitadas en los planos de ordenación, que precisan de obras de urbanización y que requieren la distribución equitativa de beneficios y cargas.

V.12.2 Ámbito de aplicación

Art. 271.- (OE) Se aplicarán en los ámbitos grafiados como Unidades de Actuación 1 y 2, en los planos de ordenación.

V.12.3 Carácter.

Art. 272.- (OE) Se destinan a uso Residencial Unifamiliar. Todo lo cual se especifica en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas correspondientes.

V.12.4 Condiciones de desarrollo.

Art. 273.- El desarrollo se efectuará mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora que puede asumir la ordenación prevista en el POM, o bien modificarla

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

mediante la inclusión de un PERIM en el citado Programa, el cual, deberá asumir la edificabilidad máxima prevista en las Fichas Urbanísticas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**V.12.5 Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.**

Art. 274.- (OD) En todas las Unidades de Actuación, si se asume la ordenación detallada serán de aplicación las ordenanzas definidas para el suelo urbano consolidado, siendo la edificabilidad en la zona residencial unifamiliar que es la misma que en las urbanizaciones de los alrededores, Santa Cecilia y Ribera del Henares:

- *Ordenanza 2.- Residencial Unifamiliar de Grado Medio*
Edific. = 1,00 m²/m² (igual que las urbanizaciones Santa Cecilia y Ribera del Henares)
- *Ordenanza 4.- Dotaciones y Equipamientos*
- *Ordenanza 5.- Espacios libres y Zonas Verdes*
- *Ordenanza 6.- Red Viaria.*

Art. 275.- (OE) Al menos el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas con algún tipo de protección. Excepcionalmente, y solo para las viviendas destinadas a algún tipo de protección, se permite reducir la parcela mínima hasta 125 m² de suelo.

V.12.6 Cesiones

Art. 276.- Se cederá libre de cargas y urbanizado el suelo destinado a uso dotacional y equipamientos, a espacios libres y zonas verdes y a red viaria, que se señala en la ficha de gestión. Igualmente se deberá ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo suficiente para materializar el porcentaje establecido en función de las distintas áreas de reparto. Esta cesión de aprovechamiento se ubicará en suelo destinado a vivienda protegida.

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

Art. 277.- (OE) Se establece que cada Unidad de Actuación constituye un área de reparto, por lo que, en la ordenación detallada se han calculado las edificabilidades totales (distinguiendo entre libre y protegida), aprovechamientos, y se refleja el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo que deberá cederse al Ayuntamiento. Todos estos parámetros están recogidos en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

V.12.8 Sistema de ejecución y plazos.

Art. 278.- El desarrollo de ambas Unidades se efectuará por Gestión Indirecta, y se hará conforme al Título III del RAE. Ambas Unidades se incluyen en la 1ª fase, para lo cual se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

establece un plazo máximo para el inicio de la tramitación de cuatro años, desde la aprobación del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

V.12.9 Conservación de la urbanización.

Art. 279.- La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados.

V.12.10 Fichas Urbanísticas

Art. 280.- Al final del presente documento de Normas Urbanísticas, en el Anexo I de Fichas Urbanísticas se incluyen las correspondientes a las Unidades de Actuación, en las que se detallan las condiciones específicas de cada una de ellas.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Art. 281.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas que permitan definir las condiciones generales de desarrollo y, en su caso, ejecución del suelo urbanizable.

VI.1.- DEFINICIÓN.

Art. 282.- (OE) Son aquellos terrenos que en este Plan se clasifican y delimitan con tal carácter, por ser objeto de transformación y cuyo destino es ser ordenados y urbanizados para su incorporación al desarrollo y estructura del municipio.

Art. 283.- Para su ordenación, urbanización y edificación se redactaran los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora. Este planeamiento podrá realizarse por iniciativa de particulares (sean o no propietarios del suelo a desarrollar) o del Ayuntamiento.

VI.2.- DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO.

Art. 284.- (OE) Comprende este suelo los sectores y los sistemas generales adscritos definidos gráficamente en los planos de ordenación.

Art. 285.- El desarrollo requerirá la aprobación de los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y Parcelación.

En cada uno de los Sectores se deberá justificar los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación, características básicas de las redes, su capacidad y dimensionamiento, etc... En caso de ser necesario o de que el planeamiento así lo exija, también deberán preverse las obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualquier otra carga suplementaria que se imponga a los terrenos. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquellas.

También serán de aplicación todas las Normas Urbanísticas Regulatoras de la Urbanización, de las Obras y Actividades y la Regulación de las Edificaciones, títulos VIII, IX y IV respectivamente de las presentes Normas Urbanísticas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Para la tramitación de los Programas, la superficie de los sectores será la de la medición real sobre el terreno. Si existe variación entre la considerada en el POM y la medición real de los terrenos, se traducirá en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del Sector.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Los sectores cuya ordenación pormenorizada está incluida en el presente Plan de Ordenación, podrán asumir dicha ordenación y, en caso necesario, redefinir los parámetros urbanísticos que deban ser modificados por variaciones de medición, o bien incluir un Plan Parcial de Mejora que modifique la ordenación en su totalidad.

VI.3.- SUELO URBANIZABLE. SECTOR EN EJECUCIÓN

Art. 286.- Existe un Sector Industrial, denominado San Roque, en el núcleo de Carrascosa que cuenta con el planeamiento aprobado, aunque aún no se ha ejecutado.

Art. 287.- (OD) La definición de este ámbito tiene por objeto el garantizar la necesaria seguridad jurídica a sus propietarios, manteniendo las condiciones en las que se produjo su aprobación.

Su uso global es el industrial y sus determinaciones y ordenanzas de aplicación son las previstas en el Plan Parcial aprobado que lo desarrolla y que se incluyen como Anexo II al final del presente documento.

No obstante lo anterior, será de obligado cumplimiento en todo el desarrollo, la observancia de todos los preceptos vigentes referidos a accesibilidad. Entendiéndose como tales, tanto los actualmente vigentes (Ley de accesibilidad, su Código, la Orden VIV/561/2010, y CTE-DB-SUA) como los que en un futuro los modifiquen, sustituyan o complementen.

VI.4.- SUELO URBANIZABLE. NUEVOS SECTORES

Art. 288.- Se han previsto nueve nuevos sectores, de los que seis tienen uso global residencial y tres industrial. En Espinosa se ubican cuatro residenciales y tres industriales y en Carrascosa dos residenciales.

Serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las presentes Normas Particulares y en las Fichas de Gestión Urbanística incluidas al final del presente documento.

VI.4.1 Edificabilidad

Art. 289.- (OE) Para los distintos usos globales se establecen coeficientes máximos de edificabilidad sobre superficie bruta de sector. En todos los sectores residenciales se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



establece una edificabilidad bruta sobre sector de 0,40 m²c/m²s, salvo en el Sector 6 que es de 0,42 m²c/m²s y, en los nuevos sectores industriales se establece 0,60 m²c/m²s.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VI.4.2 Reservas de suelo y de viviendas protegidas**

Art. 290.- (OD) Las reservas de suelo dotacional público, sin computar el viario, de todos los sectores serán las señaladas en el artículo 31 del TRLOTAU, debiendo aplicarse a la superficie construida máxima permitida en el ámbito.

Art. 291.- (OE) En los sectores de uso global residencial, las reservas de vivienda protegida serán las establecidas en el artículo 24.3.B.1 del TRLOTAU, es decir, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto a un régimen de protección pública. Por lo que las superficies construidas y los aprovechamientos de cada uno de los sectores son los siguientes:

| Sector | Superficie de suelo | Coef. edificab. | Sup. Const. Máxima | Sup. const. libre - 70% | Sup. const. prot.- 30% | Aprovech. libre | Aprovech. protegido | Aprovech. total |
|--------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| SR-1 | 22.558 m ² | 0,40 m ² /m ² | 9.035 m ² | 6.325 m ² | 2.711 m ² | 6.625 u.a. | 2.168 u.a. | 8.493 u.a. |
| SR-2 | 22.539 m ² | 0,40 m ² /m ² | 9.016 m ² | 6.311 m ² | 2.705 m ² | 6.311 u.a. | 2.164 u.a. | 8.475 u.a. |
| SR-3 | 52.157 m ² | 0,40 m ² /m ² | 20.863 m ² | 14.604 m ² | 6.259 m ² | 14.605 u.a. | 5.007 u.a. | 19.611 u.a. |
| SR-4 | 31.593 m ² | 0,40 m ² /m ² | 12.637 m ² | 8.846 m ² | 3.791 m ² | 8.846 u.a. | 3.033 u.a. | 11.879 u.a. |
| SR-5 | 34.183 m ² | 0,40 m ² /m ² | 13.673 m ² | 9.571 m ² | 4.102 m ² | 9.571 u.a. | 3.282 u.a. | 12.853 u.a. |
| SR-6 | 50.898 m ² | 0,42 m ² /m ² | 21.380 m ² | 14.966 m ² | 6.414 m ² | 14.966 u.a. | 5.131 u.a. | 20.097 u.a. |
| TOTAL | 213.958 m² | | 86.604 m² | 60.623 m² | 25.981 m² | 60.625 u.a. | 20.782 u.a. | 81.407 u.a. |

Art. 292.- (OE) Destinado a uso industrial solo hay un sector, cuyas superficies y parámetros, son los siguientes:

| Sector | Superficie de suelo | Coef. edificab. | Sup. Const. Máxima | Aprovech. total |
|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| SI-7 | 20.735 m ² | 0,60 m ² /m ² | 12.411 m ² | 12.411 u.a. |
| SI-8 | 21.193 m ² | 0,60 m ² /m ² | 12.716 m ² | 12.716 u.a. |
| SI-9 | 22.644 m ² | 0,60 m ² /m ² | 13.586 m ² | 13.586 u.a. |
| TOTAL | 64.572 m² | | 38.743 m² | 38.743 u.a. |

Art. 293.- (OD) Específicamente en el Sector Industrial la dotación de plazas de aparcamiento con carácter público a localizar en espacios públicos anejos al viario, será el doble de la mínima establecida en el artículo 22 del RP, es decir, al menos serán las mismas que se

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

exigen en el interior de las parcelas privadas, es decir, 1plaza/200 m² construidos de techo potencialmente edificable de uso industrial.

VI.4.3 Áreas de Reparto

Art. 294.- (OE) Cada Sector constituye un Área de Reparto independiente y por tanto no existen excesos ni defectos de aprovechamiento dentro de las áreas de reparto. Además todas las áreas de reparto del mismo uso global tienen el mismo aprovechamiento tipo, por lo que coinciden con la media aritmética de todas ellas. Por ello, de acuerdo con el artículo 68.a).2 del TRLOTAU, se les atribuye la cesión del 10% del aprovechamiento tipo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- USO GLOBAL RESIDENCIAL**

| Área de Reparto | Superficie de suelo | Superficie de SG | Sup. área de reparto | Aprovech. total | Aprovech. tipo | Media aritmética de aprov. | Diferencia de aprovech. | Cesión de aprovech. |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| AR-1 | 22.558 m ² | 2.206 m ² | 24.794 m ² | 8.493 u.a. | 0,343 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | 0,002 | 10,05 % |
| AR-2 | 22.539 m ² | 2.164 m ² | 24.703 m ² | 8.475 u.a. | 0,343 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | 0,002 | 10,07 % |
| AR-3 | 52.157 m ² | 5.025 m ² | 57.182 m ² | 19.611 u.a. | 0,343 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | 0,002 | 10,07 % |
| AR-4 | 31.593 m ² | 3.033 m ² | 34.626 m ² | 11.879 u.a. | 0,343 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | 0,002 | 10,07 % |
| AR-5 | 34.183 m ² | 3.782 m ² | 37.965 m ² | 12.853 u.a. | 0,339 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | -0,002 | 9,94 % |
| AR-6 | 50.898 m ² | 8.745 m ² | 59.643 m ² | 20.097 u.a. | 0,337 u.a./m ² | 0,341 u.a./m ² | -0,004 | 9,89 % |
| TOTAL | 213.958 m² | 24.955 m² | 238.913 m² | 81.407 u.a. | | 0,341 u.a./m² | 0,000 | 10,00% |

- USO GLOBAL INDUSTRIAL

| Área de Reparto | Superficie de suelo | Superficie de SG | Sup. área de reparto | Aprovech. total | Aprovecham. tipo |
|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| AR-7 | 20.735 m ² | 2.566 m ² | 23.301 m ² | 12.441 u.a. | 0,534 ua/m ² |
| AR-8 | 21.193 m ² | 2.623 m ² | 23.816 m ² | 12.716 u.a. | 0,534 ua/m ² |
| AR-9 | 22.644 m ² | 2.805 m ² | 25.449 m ² | 13.586 u.a. | 0,534 ua/m ² |
| TOTAL | 64.752 m² | 7.994 m² | 72.566 m² | 38.743 u.a. | |

VI.4.4 Ejecución y programación del desarrollo de los sectores

Art. 295.- El desarrollo de los sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, y se harán conforme al Título III del RAE.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante acuerdo debidamente motivado, modificar tanto el modo de gestión como la secuencia de desarrollo de los sectores. Igualmente, en caso de no desarrollarse los ámbitos en el cuatrienio correspondiente, será el Ayuntamiento quién una vez constatado el incumplimiento deba optar por lo que considere mas adecuado pudiendo, además de cambiar el sistema de gestión, tramitar una modificación puntual en la que se cambie la clasificación del suelo a rústico de reserva.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 296.- (OE) La secuencia lógica de desarrollo de los sectores se describe en el *apartado 1.3 de la Memoria Justificativa*, y es la siguiente:

+ Fase 1.- Desarrollo de los Sectores Residenciales SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 y Sector Industrial San Roque.

Se establece un plazo de cuatro años, a contar desde la aprobación del POM, para el comienzo de la tramitación de los ámbitos residenciales. El desarrollo del Sector de San Roque será conforme a lo aprobado en el Programa.

+ Fase 2.- Desarrollo del Sector Residencial SR-6 y de los Sectores Industriales SI-7, SI-8 y SI-9.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Estos sectores se empezarán a tramitar una vez se desarrollen los correspondientes a la primera fase, los industriales preferiblemente en el orden anterior y, siempre antes de ocho años desde la aprobación del POM.

VI.4.5 Condiciones específicas de los sectores

Art. 297.- (OD) En los sectores residenciales con ordenación detallada, si esta se asume, serán de aplicación las ordenanzas definidas para el suelo urbano consolidado, siendo la edificabilidad en la zona residencial unifamiliar la que resulte en cada caso de dividir la superficie construida entre la superficie neta de suelo lucrativo.

- Ordenanza 2.- Residencial Unifamiliar de Grado Medio
- Ordenanza 4.- Dotaciones y Equipamientos
- Ordenanza 5.- Espacios libres y Zonas Verdes
- Ordenanza 6.- Red Viaria.

Art. 298.- (OE) Al menos el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas con algún tipo de protección. Excepcionalmente, y solo para las viviendas destinadas a algún tipo de protección, se permite reducir la parcela mínima hasta 125 m² de suelo.

Será de obligado cumplimiento que la previsión de plazas de aparcamiento de carácter privado cumpla la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

Cuando se inicie el desarrollo del Sector 3, deberá redactarse un Estudio Acústico y solicitar informe/autorización a ADIF, siendo de obligado cumplimiento adoptar las medidas correctoras que establezca dicho informe.

VI.4.6 Cesiones

Art. 299.- (OD) Serán las establecidas en el artículo 68 del TRLOTAU o las indicadas en la legislación vigente en cada momento. Las cesiones correspondientes al aprovechamiento lucrativo estarán exentas de gastos de urbanización y, en sectores de uso global residencial, el aprovechamiento municipal será destinado a viviendas con algún tipo de protección pública.

VI.4.7 Ordenanzas de aplicación

Art. 300.- (OD) Para los sectores de uso global residencial:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Las ordenanzas se adaptarán, en lo posible, a las ya determinadas en este Plan para las diferentes tipologías de suelo urbano y que se indican en las correspondientes fichas urbanísticas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 301.- (OD) Para los sectores de uso global industrial:

Igual que en el caso anterior las ordenanzas de usos que existen en suelo urbano (Dotaciones y Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes y Red Viaria) se adaptarán en lo posible a las establecidas para el suelo urbano y, en lo que se refiere a la Ordenanza del uso industrial, igualmente, se adaptará en lo posible a la de Ordenanza de la *Ordenanza 3.- Almacenes y Pequeña Industria*, aunque se procurará compatibilizar los usos puramente industriales con otros usos propios de actividades económicas como pueden ser usos terciarios, comerciales, oficinas, etc...

VI.4.8 Conservación de la urbanización

Art. 302.- (OD) La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, incumbe a la administración actuante.

En obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación por parte del Ayuntamiento, comenzará en el momento de la recepción definitiva por la administración actuante.

VI.4.9 Fichas Urbanísticas

Art. 303.- Al final del presente documento de Normas Urbanísticas, en el Anexo I de Fichas Urbanísticas se incluyen las correspondientes a los Sectores, en las que se detallan las condiciones específicas de cada uno de ellos.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

Art. 304.- El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de las actuaciones en suelo rústico.

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

Art. 305.- (OE) Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo. En cualquier caso, el suelo rústico se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTAU, en la Sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto.

VII.2.- CLASIFICACIÓN

Art. 306.- (OE) El suelo rústico se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VII.3.- NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.****Art. 307.- (OE) A) Núcleos de población.**

Debe asegurarse la no formación en él de nuevos núcleos de población. Se considerará que existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de mas de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

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

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

Art. 308.- (OE) B) Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

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

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

- + Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando, por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.
- + Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto o bien cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

+ Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.

+ Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado de la Consejería de Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

Art. 309.- (OE) C) Requisitos para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico.

Serán los que se establecen en el artículo 35 del RSR.

La unidad mínima de cultivo es de 2,50 ha en secano y 0,25 ha en regadío.

VII.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**VII.4.1 Normas genéricas de Protección.**

Art. 310.- (OE) Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afecten al suelo clasificado rústico y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes normativas:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Así como sus modificaciones establecidas en las leyes 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilidad de la actividad comercial y urbanística y 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio, ambas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 242/2004. Reglamento de Suelo Rústico y su modificación 177/2010.
- Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 8/2007.
- Directiva Aves 79/402/CEE.
- Directiva Hábitat 92/43/CEE.
- Ley 32/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- 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.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VII.4.2 Normas específicas de Protección.**

Art. 311.- (OE) Además de las normas genéricas, el suelo rústico estará sujeto a las siguientes normas:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, así como las que generen riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión para la salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.
- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere en el punto anterior al precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- Nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- ° Rectificaciones en el trazado viario: en aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- ° Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
- ° Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- ° Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, así como reponiendo la capa vegetal y la flora.
- ° Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc.,) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.
- ° Anuncios y carteles: la colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.
- ° Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.
- ° Los vallados deberán permitir el libre paso de la fauna silvestre a través de los mismos y junto a caminos, deberán mantener una distancia mínima de 5 metros al eje del camino. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que no cumplan con las siguientes condiciones de especial protección:
 - ° Los vallados realizados sobre longitudes superiores a 2.000 m o extensiones superiores a 25 Ha deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de evaluación de Impacto ambiental, y al artículo 20 del Reglamento General, de aplicación a la Ley 2/1993, de 15 de Julio, de caza de Castilla la Mancha.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VII.4.3 Zonas de riesgo.**

Art. 312.- (OE) En las zonas en las que exista la posibilidad de que se vean afectadas por episodios naturales de rango extraordinario (zonas de riesgo), se tomarán las medidas adecuadas para minimizar las consecuencias de los mismos.

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

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

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

El régimen de usos establecidos es el siguiente:

- + En zona de riesgo alto, no se admite ningún uso, salvo aquellos permitidos en el Dominio Público Hidráulico.
- + En zona de riesgo medio, no se admite ninguna nueva edificación o construcción, uso o actividad que suponga una modificación sensible del perfil natural del terreno, que pueda representar un obstáculo al flujo del agua o la alteración del régimen corriente.

Se consideran usos compatibles:

- Los agrarios, sin admitir ninguna instalación o edificación, ni establecimiento de invernaderos ni cierres de parcelas.
- Parques, espacios libres, zonas ajardinadas o usos deportivos al aire libre, sin edificaciones ni construcciones de ningún tipo.
- Los lagunajes y las estaciones de depuración de aguas residuales o potables.
- El establecimiento longitudinal de infraestructuras de comunicación y transporte, siempre que permita la preservación de régimen de corrientes.
- La implantación de infraestructuras de servicios y cañerías debidamente soterradas y protegidas, siempre que se preserve el régimen de corrientes y se garantice la no afectabilidad a la calidad de las aguas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Aquellos otros usos previstos por la legislación.

+ En zona de riesgo bajo, no se admiten áreas de acampada ni servicios de camping, ni ningún tipo de edificación, con excepción de las destinadas a usos industriales y de almacenaje.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

VII.5.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).**VII.5.1 Actos permitidos.**

Art. 313.- (OD) Serán todos los señalados en el artículo 54 del TRLOTAU (modificado por la Ley 8/2014), con los criterios y supuestos previstos en este título y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección y en el artículo 55 del mencionado TRLOTAU.

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

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

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Orden 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, así como en el RSR.

En cuanto a la posibilidad de desarrollar una actuación urbanizadora en esta clase de suelo, además del cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 del RSR, se exigirá una dimensión mínima de la actuación de 3 hectáreas.

VII.5.2 Usos y Actividades

Art. 314.- (OD) Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en los artículos 55, 56, 57 y 63 del TRLOTAU, de tal manera que cumplan la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**1.- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario.**

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

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

Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

Vivienda Unifamiliar aislada

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**4. Obras construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.****Usos industriales:**

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

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

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

Usos terciarios:

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

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

Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.

Usos dotacionales y de equipamiento:

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

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

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

Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

Todas las construcciones y edificaciones permitidas deberán tener el carácter de aisladas, retranquearse como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos y vías de acceso y no tener más de dos plantas ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

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

Art. 315.- (OE) Estará sujeto a lo determinado en el artículo 61 del TRLOTAU (modificado por la Ley 8/2014), pudiendo solo atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los siguientes usos y aprovechamientos, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

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

VII.6.1 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental**- Suelo Rústico de Protección de Cauces y Riberas**

Art. 316.- (OE) Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modif. por RD 1315/92 y por RD 606/03), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

Como norma general, la zona de protección que se establece en el POM es de 100 metros a cada lado del cauce. Esta protección se establece para las zonas cercanas a los cauces de los ríos Henares y Aliendre. Igualmente se establece una franja de protección de 100 metros en los arroyos del Cochino, del Prado, del Sotojo, del Sotillo y de Valdeprisco y en los barrancos del Agua, del Monte, el Saz, de Carrascosa, de Valdehortilla, del Agua y del Zorro.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas, donde se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y una zona de policía de 100 metros.

Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

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

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

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

- Vías Pecuarias

Art. 317.- (OE) Se adscriben al suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias del término municipal y sus bandas de protección, que serán como mínimo una franja de cinco metros a cada lado de la vía pecuaria.

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

Cualquier actuación (conducciones subterráneas, líneas eléctricas, etc...) que afecten al dominio pecuario, previamente deberán tramitar la preceptiva autorización de acondicionamiento o de ocupación ante la Consejería competente. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia deberá recabar informe de la Delegación de Medio Ambiente de Toledo, que establecerá los límites de la misma.

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

El régimen de usos y actividades en las Vías Pecuarias será el establecido en el Título III de la Ley 9/2003, de 20 de marzo de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, cuyos artículos 29 a 34, se transcriben a continuación:

“Artículo 29 Disposiciones generales

1.- El uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias, es el que se dispone en el artículo 4 de esta Ley, es decir, el tradicional tránsito ganadero de régimen de trashumancia, trasterminancia y cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar.

2.- Pueden, no obstante, satisfacer otros usos y servicios, siempre y cuando por su naturaleza sean compatibles con su uso común, prioritario y específico, conforme se dispone en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3.- Pueden también realizarse en ellas, previa autorización, con carácter concreto y temporal, actividades culturales, recreativas y deportivas, así como concederse autorizaciones, también temporales, por razones ecológicas, de interés público o interés social, conforme se dispone en el artículo 22 y siguientes de esta Ley.

Estas actividades serán objeto de especial consideración cuando afecten a vías pecuarias clasificadas de especial interés natural, cultural y sociorecreativo.

4.- No podrán instalarse en terrenos de vías pecuarias carteles publicitarios, excepto aquellos que sean propios de la gestión de estos bienes.

Artículo 30 Uso común, prioritario y específico

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



1.- El tránsito del ganado por las vías pecuarias tiene carácter prioritario sobre cualquier otro, siendo libre y gratuito en cualquier circunstancia, debiendo quedar garantizada no sólo su continuidad sino también su seguridad.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

2.- En el cruce con otras vías de comunicación de carácter agrario al mismo nivel, se establecerán las pertinentes señalizaciones para regular y garantizar el tránsito del ganado y del tráfico agrario, de manera que discurran sin interferencias y riesgo de accidentes.

3.- En los cruces con vías de comunicación para vehículos motorizados o líneas férreas se establecerán, en colaboración con los Organismos responsables, pasos a distinto nivel con la adecuada anchura o luz, según sean aéreas o subterráneas, que garanticen el tránsito del ganado sin discontinuidad y sin peligro de accidente.

4.- Para garantizar la seguridad del tránsito ganadero, se establecerán también, cuando las vías pecuarias discurran colindantes con las vías de comunicación de vehículos a motor o líneas férreas, las vallas o balizamientos que se consideren necesarios, respetando las zonas de servidumbre legalmente establecidas, para impedir su invasión por las cabezas de ganado.

5.- Los ganados en su libre tránsito por las vías pecuarias podrán aprovechar libremente los recursos pastables espontáneos y abreviar en los manantiales, fuentes o abrevaderos en ellas existentes, adoptándose, cuando se capten aguas para consumo humano, las medidas adecuadas para evitar su contaminación.

Artículo 31 Usos comunes compatibles

1.- Son usos comunes compatibles con la actividad pecuaria, los tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Se consideran como tales:

a) La circulación de personas a pie, acompañadas de animales que permanezcan bajo su control y no perturben el tránsito ganadero.

b) El tráfico de vehículos y maquinaria agrícola o forestal para su utilización en las explotaciones agrarias a las que den acceso, con las limitaciones y condiciones que reglamentariamente se establezcan para hacerlo compatible con el uso común. La velocidad de estos vehículos no podrá superarlos 40 kilómetros por hora.

c) Previa autorización, las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales, con especies arbóreas o arbustivas, cuando permitan y no dificulten el normal tránsito ganadero. En cualquier caso, éstas respetarán, con las fincas o bienes colindantes, las distancias establecidas en el Código Civil y las condiciones que reglamentariamente pudieran establecerse.

Artículo 32 Usos comunes complementarios

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Son usos comunes complementarios de las vías pecuarias, las siguientes actividades:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- a) *Recreativas y de esparcimiento.*
- b) *Desplazamientos actividades deportivas sobre vehículos no motorizados no competitivas.*
- c) *Senderismo y cabalgada.*
- d) *Educativas y formativas en materia de medio ambiente y del acervo cultural.*

Requerirán previa autorización, con las limitaciones que puedan imponerse reglamentariamente por su incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendios y especies de flora y fauna protegidas las actividades de carácter asociativo.

Artículo 33 Uso complementario prevalente

Se consideran como uso prevalente complementario las actividades de tipo ecológico, educativo y cultural que previa autorización se realicen en los tramos de vías pecuarias clasificadas de especial interés de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Artículo 34 Vías de servicio sobre vías pecuarias en las zonas afectadas por Planes o Proyectos de Reorganización de la Propiedad Rústica

1.- Las vías de servicio que, como consecuencia de Planes o Proyectos de Reorganización de la Propiedad Rústica, se acondicionen sobre franjas de vías pecuarias deberán destinarse exclusivamente a facilitar el acceso a las fincas colindantes de carácter agrario cuando pueda realizarse en armonía con el tránsito ganadero.

2.- En estas vías de servicio no podrán acondicionarse viales para el tráfico ordinario de vehículos motorizados ni dar acceso directo a parcelas de suelo urbano, sin perjuicio de que puedan autorizarse actividades concretas que se consideren complementarias con su uso específico.

3.- Las vías de servicio no serán afectadas en su condición de vías pecuarias y consiguientemente, seguirán conservando su régimen jurídico, manteniendo la Consejería competente en la materia la plena capacidad de gestión y administración. Dicha Consejería podrá suscribir convenios para compartir la responsabilidad de conservación con aquellos Organismos o Entidades a las que se haya hecho entrega la red vial resultante de la operación.”

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



VII.6.2 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural

Art. 318.- (OE) Se adscriben a este tipo de suelo rústico no urbanizable de protección natural las Zonas Sensibles, como pueden ser los LIC (Lugares de Interés Comunitario) y otras áreas protegidas como pueden ser hábitats, elementos geomorfológicos, vegetación, protegida, etc...

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado “Riberas del Henares” (ES4240003), perteneciente a la Red Natura 2000 tiene una la superficie aproximada dentro del término municipal de Espinosa de Henares de 125,52 ha y se trata de una franja de 100 metros de anchura, centrada en el río Henares, su importancia se debe, sobre todo, a las comunidades vegetales de ribera, compuesta principalmente por alamedas y saucedas.

Igualmente, se adscriben a este tipo de suelo rústico no urbanizable de protección natural los “Montes Públicos” (GU-1005-Riberas del río Aliendre y GU-1007-Riberas del río Sotillo), y el suelo protegido denominado de “Forestas, Cuestas y Rampas”, que se caracteriza porque engloba tanto las formaciones forestales como las zonas de barrancos y cárcavas cubiertas por matorrales. Incluyen los siguientes ámbitos:

+ Según la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, existen algunos **hábitats de interés comunitario**, que son:

- Bosques de Quercus ilex ballota.
- Bosques galería de Salix alba y Populus alba.
- Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion).
- Robledales de Quercus faginea.

+ Según la normativa autonómica Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza, tienen presencia los siguientes **hábitats naturales de protección especial**:

- Alisedas (escasa notoriedad)
- Fresnedas (escasa notoriedad)
- Alamedas
- Saucedas calcícolas (escasa notoriedad)
- Arbustedas caducifolias espinosas submediterraneas (escasa cobertura superficial).

+ Según la normativa autonómica Ley 2/1998, de Conservación de los Suelos y Protección de las cubiertas Vegetales Naturales, encontramos en Espinosa los siguientes **hábitats naturales**:

- Garrigas de Coscoja (213,84 Has)

Tienen la consideración de usos y actividades permitidos y, por tanto, podrán realizarse libremente sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:

- La agricultura en las condiciones y sobre las superficies donde legítimamente se realice esta actividad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- La ganadería extensiva, teniendo en cuenta las especificaciones que pudieran establecer los instrumentos de planificación del espacio.
- El tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola por los caminos habilitados al efecto.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

El resto de los usos que pretendan realizarse, deberán ser específicamente autorizados por la Consejería correspondiente y, en cualquier caso, se prohíben expresamente los siguientes usos y actividades:

- La roturación, descuaje, alzado, deterioro o alteración de las cubiertas vegetales naturales y cualquier actividad que pueda afectar negativamente su estado o regeneración.
- El cambio en la modalidad de cultivo agrícola, cuando suponga la puesta en regadío o la intensificación del mismo.
- La introducción de especies o variedades de fauna o flora no autóctona para la zona, salvo las empleadas en ganadería y agricultura, que se consideran permitidas.
- La construcción de pozos, drenajes, canales, puentes, presas, diques y otras obras similares, así como cualquier otra actuación que altere negativamente la dinámica natural de las aguas superficiales o subterráneas.
- Las actividades mineras y todas aquellas otras que impliquen movimiento de tierras con modificación del suelo o de la roca, incluso la recolección de rocas y minerales, a excepción de los trabajos de investigación arqueológica debidamente autorizados.
- El vertido, enterramiento, incineración o depósito de escombros, residuos sólidos o líquidos, incluidas las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, o cualquier otra forma de contaminación.

Tanto la nueva EDAR de Carrascosa, como otras instalaciones que en un futuro pudieran llegar a afectar a esta categoría de suelo, y con el objeto de minimizar los efectos sobre la vegetación y el LIC “Ribera del Henares”, deberán contemplar en el propio Proyecto de Obras, las medidas de protección, salvaguarda y restauración precisas, de tal modo que no se vean afectados de manera significativa los valores que se preservan.

VII.6.3 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural

Art. 319.- (OE) Serán de aplicación lo establecido en el Título X, Normas Urbanísticas de Protección, y los documentos de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y de Carta Arqueológica.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VII.6.4 Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras****a) De Carreteras**

Art. 320.- (OE) Se adscriben a este tipo de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras las carreteras y su zonas de servidumbre, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En el caso de las carreteras de la red básica (CM-101) y de la red de 2º orden (GU-150, GU-166 y GU-167) a ambos lados de la misma, dicha distancia de servidumbre es de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

No se permite ningún tipo de edificación. Cualquier actuación requiere la autorización del Organismo titular de las mismas.

Art. 321.- (OE) En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en los artículos 23, 25, 26 y 27, referentes a definición geométrica y restricciones de uso, que señalan lo siguiente:

- Definición de zonas de uso de la carretera

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

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

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Restricciones en las zonas de uso de la carretera**

+ En la zona de dominio público de la carretera:

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

La administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

+ En la zona de servidumbre de la carretera:

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

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

+ En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

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

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

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

+ En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:

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

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera, se atenderá el artículo 94.h) del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/499, además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de la edificación. Delante de esta línea no se autorizarán mas obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamientos.

- Autorizaciones necesarias

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales anteriormente mencionados, antes de la ejecución de cualquier obra. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución de las obras.

A.- Autorizaciones necesarias:

a) Accesos a la carretera: se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección.

c) Construcción de vallado: de ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

e) La realización de instalaciones fijas o provisionales, el verted de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

B.- Contenido de las solicitudes de autorización.

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades, y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**ACCESOS**

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto de tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999, del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Enero 1967). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16/12/1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...) por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

CRUCES SUBTERRÁNEOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS U OTROS SERVICIOS

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será 1,50 metros.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de protección de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

CRUCES AÉREOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS U OTROS SERVICIOS

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto mas desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros.

PLANTACIONES

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

CERRAMIENTOS Y VALLADOS

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C.- Presentación de solicitudes de autorización

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

- Nuevos accesos a carreteras de titularidad autonómica y dimensionado de las vías

Según la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha:

La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos a cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile, deberá acompañarse además el proyecto de las obras acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el párrafo anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

- Publicidad en Carreteras de titularidad autonómica

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Según el artículo 24 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Fuera de las travesías queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé, en ningún caso, derecho a indemnización.

Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

- Afección al drenaje de la carretera

Las obras relacionadas con el Plan no alterarán en ninguna medida el funcionamiento de las obras de drenaje tanto longitudinal como transversal de la carretera.

b) De Línea del Ferrocarril

Art. 322.- (OE) Se adscriben a este tipo de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras la línea de ferrocarril y sus zonas de protección, siempre y cuando no formen parte del suelo urbano consolidado o de los desarrollos previstos por el planeamiento. Dicha distancia de protección es de 70 metros medidos desde la arista exterior de la explanación de la plataforma.

No se permite ningún tipo de edificación. Cualquier actuación requiere la autorización del Organismo titular de las mismas.

En la ejecución de las redes de infraestructuras de los Sistemas Generales, además de solicitar la autorización con carácter previo a cualquier intervención, los cruces deberán ser ejecutados mediante hincado con topo o trépano horizontal, en vaina de protección de acero, guardando distancias entre la generatriz superior y el camino de rodadura del carril, no inferior a 2,50 metros. Las arquetas a instalar en ambos lados del cruce deberán quedar fuera del dominio público y de los límites de propiedad de ADIF.

Art. 323.- (OE) En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, especialmente lo establecido en los artículos 27 a 36, referentes a las zonas de dominio público, protección y límite de edificación, que señalan lo siguiente:

- Definición de las zonas

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes.

- Restricciones de uso en las zonas

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento Ferroviario, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a. Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- b. Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c. Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
- d. Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- e. Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
- f. Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
- g. Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



h. Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- i. Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Hasta la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c. del Reglamento Ferroviario

- Régimen de las autorizaciones.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Medidas de Protección**

La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las siguientes normas:

- a. Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.
- b. Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.
- c. Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

- d. Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

e. Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

f. Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

g. Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

h. Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

i. Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

j. Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

k. Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

l. Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

m. Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

n. Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**c) De Líneas Eléctricas**

Art. 324.- (OE) La línea eléctrica aérea de alta tensión y dos franjas de protección, una cada lado de la línea y con un anchura de 10,00 metros cada una de ellas.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego, quedando prohibida la quema de rastrojos. No se permite ningún tipo de edificación y cualquier otra actuación requerirá la autorización del Organismo titular de las mismas.

VII.7.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 325.- En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los usos permitidos, con la única excepción de los siguientes:

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

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300GHZ.
- b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reglamento de Suelo Rústico. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
- d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

VII.8.- ACTOS QUE REQUIEREN LICENCIA

Art. 326.- Todos los actos permitidos en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

Las condiciones legales mínimas y la caducidad y vigencia de las licencias municipales para cada uno de los actos relacionados con los usos permitidos son las establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico, según el cual, las licencias deberán, además, integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones mínimas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VII.9.- CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL**

Art. 327.- Para los actos relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, practicándose una liquidación provisional o a cuenta, bien en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, o bien en función de los índices o módulos si una ordenanza municipal así lo establece.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión de las obras, construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento, mediante oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN**

Art. 328.- (OD) El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de los proyectos y ejecución de las obras de urbanización.

VIII.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.

Art. 329.- (OD) Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el TRLOTAU y vendrán suscritos por técnicos competentes.

Los servicios mínimos urbanos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones, así como la pavimentación y plantación y acondicionamiento de zonas verdes y de arbolado.

La dimensión de las aceras será la necesaria para alojar bajo ella todos los servicios, excepto el saneamiento.

En los Pliegos de Condiciones, habrá que fijar los plazos de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarios, para la realización de las obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen necesarios.

Será preceptivo el cumplimiento de la legislación de accesibilidad vigente, tanto autonómica como estatal.

Directrices medioambientales a seguir por los Proyectos de Urbanización:

- Conseguir urbanizaciones de bajo impacto: evitar el sellado masivo y la impermeabilización del suelo.
- Promover las fuentes renovables locales de energía fomentando la implantación de directrices bioclimáticas.
- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debería separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales (red separativa).

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán 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 emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En zonas verdes comunes y jardines particulares la aplicación de fertilizantes y de herbicidas se hará en dosis adecuadas para evitar la infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se realizará una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde”, en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.
- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adaptan al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.
- En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 10 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

Determinaciones de los Proyectos:

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.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- c) Suministro de agua incluyendo captación, regulación, distribución domiciliaria, piezas especiales y acometidas: así como riego (prioritariamente por sistemas de reducción de agua, tales como el riego por goteo) e hidrantes contra incendios.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- 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.

VIII.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN, EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN.

Art. 330.- (OD) Son proyectos de obras que definen detalles técnicos de las obras públicas y, deberán redactarse con precisión suficiente para poder ser ejecutados por persona distinta al redactor. Toda obra pública de urbanización que se ejecute, ya sea en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá un Proyecto de Urbanización que deberá contar con aprobación administrativa publicada en el Boletín Oficial de la provincia. Cuando formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, se someterán al procedimiento de aprobación de dicho documento.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en la legislación de régimen local.

Una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización, por gestión indirecta y, en todo caso, por los particulares, el deber de conservación de dichas obras por parte del Ayuntamiento, comenzará desde el momento en que se produzca la recepción de las correspondientes obras por la administración actuante, exceptuando de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso predominantemente turístico

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

o residencial de densidad poblacional baja de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, y el procedimiento será el establecido en el Título VII del RAE.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VIII.3.- CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Art. 331.- (OD) A continuación se indican las condiciones técnicas que deben cumplir las distintas redes de infraestructuras para garantizar las calidades mínimas exigidas a los distintos servicios urbanos.

VIII.3.1 Abastecimiento de agua

Art. 332.- (OD) Todo proyecto garantizará las siguientes demandas:

Suelo residenciales: 250 l/habxdía – 0,8 m³/vivxdía.

Suelos industriales o terciarios: 4000 m³ por hectárea y año.

La red será mallada en cualquier caso.

La presión mínima a pie de parcela será de 2 kg/cm².

Será preciso demostrar la disponibilidad de caudal suficiente en la documentación del proyecto de urbanización.

La ubicación de los contadores individuales se realizará en fachada o cuarto accesible por las personas encargadas del Ayuntamiento de este servicio.

VIII.3.2 Evacuación de aguas residuales

Art. 333.- (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 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.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En cualquier caso, los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas sobre vertidos líquidos industriales.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Las condiciones mínimas serán:

- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5 m/sg
- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5m/sg.
- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m³ en los casos estrictamente necesarios.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 m en tramos rectos.
- El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo.
- Diámetro mínimo de los colectores de 40 cm.
- El material será descrito por el Ayuntamiento.
- Todas las acometidas a parcelas industriales contarán con un registro en la acera para inspección y limpieza.

VIII.3.3 Suministro de Energía Eléctrica

Art. 334.- (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 prever pasillos eléctricos de protección.

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con la zona donde se establezca, siendo subterráneos en áreas residenciales.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VIII.3.4 Alumbrado público**

Art. 335.- (OD) El alumbrado público debe formar un ambiente visual nocturno adecuado a la actividad ciudadana, potenciándola siempre que sea posible.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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.

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 cuadros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores y contarán con mando manual y automático dotado de reloj y célula fotoeléctrica. Para asegurar una mayor eficiencia energética, en los cuadros se requiere un reductor de flujo para la iluminación nocturna.

Se prohíbe la utilización de lámparas incandescentes. En las áreas de especial interés ambiental el Ayuntamiento determinará el tipo de báculo a emplear, recomendando el tipo farol.

Se tendrá en cuenta la normativa existente respecto a este aspecto así como las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Las instalaciones como mínimo dispondrán:

- Conductores en distribución trifásica, hasta el último punto de luz que satisfagan las normas UNE.
- Soportes galvanizados, adecuadamente protegidos de la corrosión.
- Luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento.
- Lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.
- Los materiales a utilizar deberán estar homologados.
- Las redes de distribución serán subterráneas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como las indicaciones realizadas por los servicios técnicos municipales.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VIII.3.5 Pavimentación de vías**

Art. 336.- (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 o secundarias, cuya función principal es continuar la estructura urbana con otras áreas colindantes y dar acceso al interior de las diferentes áreas urbanas previstas por el Plan y/o ámbitos del Proyecto correspondiente.

Condiciones de dimensionamiento para la red viaria del suelo urbanizable:

- La red viaria grafiada en los planos es vinculante en cuanto a su anchura mínima, pero puede ser ampliada.
- Por anchura se entiende la sección transversal grafiada en los planos, y debe cumplir lo siguiente:

PARA USOS RESIDENCIALES

La sección total para el viario principal o vías primarias es, como mínimo de 18 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

- + Acera de 3,00 metros.
- + Calzadas de 3,50 metros por sentido.
- + Aparcamiento en línea de 2,20 metros.
- + Aparcamiento en batería de 4,50 metros.

La sección total para el viario de conexión o secundario es, como mínimo de 10 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

- + Acera de 2,00 metros.
- + Calzada de 3,00 metros por sentido.
- + Aparcamiento en línea de 2,20 metros.
- + Aparcamiento en batería de 4,50 metros.

PARA USOS INDUSTRIALES

La sección total para el viario principal o vías primarias es, como mínimo de 18 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- + Acera de 3,00 metros.
- + Calzadas de 4,00 metros por sentido.
- + Aparcamiento en línea de 2,50 metros.
- + Aparcamiento en batería de 5,00 metros.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La sección total para el viario de conexión o secundario es, como mínimo de 14 metros y, parcialmente, deben cumplirse los siguientes anchos mínimos:

- + Acera de 2,00 metros.
- + Calzada de 4,00 metros por sentido.
- + Aparcamiento en línea de 2,50 metros.
- + Aparcamiento en batería de 5,00 metros.

Las secciones viarias (distribución de anchos y disposición de aceras, aparcamiento y calzada) deberán tomarse como referencia para el diseño del viario del suelo urbanizable. Los Planes Parciales, razonadamente en relación con su propuesta de ordenación y disposición de aparcamientos, podrán proponer distintas variaciones en su viario interior, siendo el Ayuntamiento responsable de señalar el tipo de sección que hayan de respetar en cada caso para mantener unidad de diseño en los viarios comunes a varios sectores.

Deberán respetarse la rotonda señalada en los planos, la tendencia del viario principal, las conexiones con el suelo urbano colindante y los puntos de entronque con el viario de los sectores colindantes, salvo que existiese acuerdo documentado con el promotor de aquellos, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá aprobar otra propuesta de trazado tendiendo en cuenta el mayor beneficio de sectores afectados.

Previamente a la formulación del correspondiente Plan Parcial, se deberá recabar del Ayuntamiento información sobre el trazado aprobado del viario de conexión entre sectores urbanizables.

La ordenación de plazas de aparcamiento deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, lo que supone una reserva mínima de una plaza por cada 40 o fracción para personas de movilidad reducida.

La documentación del Plan Parcial incluirá un plano de planta general con la localización de plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que deberán compatibilizarse con la previsión de vados de entrada de vehículos al interior de las parcelas.

VIII.3.5.1 Determinaciones de diseño de las nuevas calles

Art. 337.- (OD) En las calles de anchura igual o superior a 20 metros, las aceras serán, al menos de 3,00 metros de anchura, dispondrán obligatoriamente de arbolado urbano. Igual sucederá en las medianas de las calles de mas de 30 metros de anchura.

Para el arbolado urbano se utilizarán, preferiblemente, especies de hoja caduca.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En las playas de aparcamiento se utilizará, siempre que sea posible, pavimentos permeables al agua. Además, en todas las calles de nueva construcción deberá cumplirse lo siguiente:

- El ancho no será menor del señalado anteriormente en este mismo artículo, garantizándose un ancho libre peatonal de 1,80 metros como mínimo y una altura libre de 2,20 metros.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de una vía primaria de nueva creación, la calzada (excluidos aparcamientos) no superará los 2/3 del ancho total.
- Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 3,00 metros, se preverá la localización de arbolado con separación máxima de 10 metros entre cada elemento y de la intersección. Los proyectos de urbanización incluirán la disposición de alcorques y un sistema de riego con ahorro de agua.
- Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada mas próxima de 0,10 metros, Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de paramento antideslizante para permitir el paso de personas de movilidad reducida, coches de niños, carritos y bicicletas. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar las aceras y siempre que ello comporte acuerdos verticales dentro de los límites tolerados en las Instrucciones Técnicas.
- Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea, las dimensiones de cada plaza estarán comprendidas entre 2,20x4,50 y 2,50x5,00 metros.
- Para las calles en que se proyecte aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad mínima de 4,50 metros, si es oblicua, y de 5,00 metros, si es de 90 grados. La calzada tendrá como mínimo un ancho de 5,00 metros y la anchura por plaza será de 2,25 metros.
- Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

VIII.3.5.2 Condiciones de circulación

Art. 338.- (OD) Para las vías Primarias. Con carácter general las vías principales serán de doble circulación salvo que la especial configuración de la trama viaria permita el desdoblamiento en pares de vías semejantes y equiparables funcionalmente, previo acuerdo de los órganos municipales competentes.

Para las vías secundarias. El viario local será preferentemente de dos sentidos de circulación, aunque cumpliendo el mínimo total puede ser de un solo sentido.

VIII.3.5.3 Condiciones de trazado

Art. 339.- (OD) - Para las vías primarias:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

+ Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a 50 km/h.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- + La distancia mínima de visibilidad en los accesos a intersecciones será de 30 metros.
 - + Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8 metros en ángulos inferiores a 100 grados.
 - + Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de los órganos competentes.
 - + El viario principal previsto en el presente Plan, o por los órganos gestores de tráfico y circulación rodada en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones especialmente justificadas lo aconsejen, siendo en este caso preceptivo y vinculante el acuerdo de los órganos competentes.
- Para las vías secundarias. Estas vías adoptarán unas características geométricas y elementos reductores de velocidad que no permitan superar una velocidad de 30 km/h.
 - Rasantes. Son las que aparecen en el correspondiente plano de ordenación.

VIII.3.5.4 Condiciones de los materiales

Art. 340.- (OD) Para las vías primarias y viarios en sectores de uso industrial. 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 diseño de la siguiente sección: la pavimentación de aglomerado asfáltico en dos capas de 5 cm, y la solera de hormigón de 25 cm. de espesor medio sobre capa de zahorra de 25 cm. En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente para las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.

Para las vías secundarias. 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 5 cm. de espesor sobre solera de hormigón con un mínimo de 20 cm. de espesor medio sobre capa de zahorra de 20 cm. En todo caso, la capacidad portante del firme será suficiente para las cargas previstas que se justificarán en la Memoria.

En el casco urbano predominará el tratamiento con materiales naturales como la piedra ya sea en embaldosados o en adoquinados coexistiendo el tráfico rodado con el peatonal.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**VIII.3.6 Áreas peatonales y ajardinadas**

Art. 341.- (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 del arbolado existente dentro de las áreas ajardinadas y espacios libres de los ámbitos y parcelas, especificando la aplicación de la Norma Granada, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

El Proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a la concesión subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

El Proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito, estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurrieran por su ámbito.

En los itinerarios peatonales el pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Variará su textura y color en las esquinas, paradas de autobuses, vados y señalización para detección de pasos de peatones.

En cualquier caso en los espacios libres, y dependiendo de su función se arbolarán y tratarán principalmente con especies autóctonas de la zona o comarca donde se enclava el municipio, debiendo preverse una red de riego acorde con el ajardinamiento previsto.

- De los materiales

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanzas, Pliegos de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los órganos municipales competentes.

- De la vegetación

El arbolado establecido en las aceras respetará lo dispuesto en el diseño del viario siendo de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros. En los espacios ajardinados se justificará el uso de especies adecuadas al microclima de la zona, drenándose los espacios favorables para evitar la formación de charcos. El tamaño mínimo de los árboles en plantación ha de ser de 2,00 metros de altura para especies de hoja perenne y

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

de 16 cm. mínimos de perímetro de tronco a 1,00 metro de altura de suelo en las especies de hoja caduca.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**- Espacios destinados a circuitos ciclables**

La anchura mínima de las vías será de 1,60 metros por sentido cuando discurren por carriles separados y de 2,40 metros cuando sean bidireccionales.

El pavimento de las vías ciclables será de igual material pero distinto color que el de la acera, será sin resaltos, antideslizante y se encontrará al mismo nivel que la acera, separado de la misma por una banda de color de la señalización y de la calzada por una banda de protección de 20 cm. mínimos que incluyen el bordillo.

En calles con carril-bici unidireccional se dispondrá el arbolado entre éste y la acera, y cuando sea bidireccional se dispondrá una hilera de arbolado en cada margen del mismo.

En las calles con aparcamiento, el carril discurrirá entre los automóviles aparcados y la acera, existiendo una banda de protección con un ancho mínimo de 70 cm.

Se dispondrá la adecuada señalización y balizamiento en las vías ciclables. En la embocadura de cada tramo, se instalará una señal expresiva del uso.

VIII.3.7 Mobiliario urbano

Art. 342.- (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.

VIII.3.8 Telefonía y gas

Art. 343.- (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.

VIII.3.9 Requisitos medioambientales de cumplimiento para los instrumentos de ejecución**- Residuos gaseosos**

Art. 344.- (OD) Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las instalaciones correctoras adecuadas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

A los efectos restantes, se cumplirá los niveles de dispersión establecidos por el Decreto de 6 de febrero de 1975.

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

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

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

- Contaminación de aguas

Art. 345.- (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

Art. 346.- (OD) Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, cumpliendo la legislación aplicable relativa a vertidos líquidos y protección de las aguas.

- Residuos sólidos

Art. 347.- (OD) En todas las áreas de nuevo desarrollo se preverán espacios anexos al viario para situar contenedores separativos de residuos sólidos en número y capacidad suficientes para garantizar el servicio de recogida, debiéndose justificar en el Proyecto de Urbanización. Su ubicación deberá ser accesible y permitirá un ancho de paso libre a los peatones de 1,80 metros.

En los vertederos de residuos sólidos se distinguen tres tipos:

- a) Vertederos de residuos urbanos, que son los depósitos para material de deshecho urbano.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- b) Vertederos de residuos inertes, que son los depósitos para material de deshecho de la construcción.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- c) Vertederos de residuos industriales, que son depósitos de desechos de industria y de lodos de las depuradoras.

Los criterios comunes de ubicación serán los siguientes:

- a) Situarse a más de 2 Km. de distancia de los núcleos urbanos o suelos urbanizables.
- b) Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que estos no puedan llevar olores a núcleos de población; y localizarse en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.

Además de estos criterios, se considerará el criterio hidrogeológico según el cual:

- a) Los vertederos de residuos industriales solo se podrán ubicar en terrenos considerados como invulnerables, definidos éstos como aquellos que tienen materiales geológicos muy poco permeables que no contienen acuíferos.
- b) Los vertederos de residuos inertes y urbanos se podrán ubicar en los anteriores, y además en terrenos considerados poco vulnerables, definidos estos, como aquellos en que los materiales geológicos no presentan acuíferos continuos.

En cualquier caso, la ubicación de vertederos de residuos industriales debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los servicios Técnicos municipales competentes. Se permitirá en ambos tipos de vertedero los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

En cualquier caso se dará cumplimiento a la legislación aplicable sobre protección del medio ambiente y evaluación de impacto ambiental.

- Deslumbramientos

Art. 348.- (OD) No podrán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados debidos a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a alta temperatura desde el exterior del local donde se producen.

- Posibilidades de fuego y explosión

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Art. 349.- (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.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales cercanos a usos de vivienda. La instalación de los diferentes elementos de seguridad y protección de incendios y explosiones deberá cumplir las disposiciones legales pertinentes.

- Radioactividad y perturbaciones eléctricas

Art. 350.- (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.

VIII.4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 351.- (OD) Además de todo lo establecido en el *Título XI.- Condiciones de Accesibilidad*, los Proyectos de Urbanización contendrán, expresamente, las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en el Decreto de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de elementos utilizadas.

Así, el vado del paso de peatones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima será de 1,80 metros.
- El bordillo del vado no superará 2 cms. de altura respecto a la calzada y los cantos deberán ser redondeados o achaflanados a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado será como máximo del 8% y la transversal del 2%.
- Deberán señalizarse con pavimento de textura diferente.

El mobiliario urbano deberá cumplir lo siguiente:

- Ser accesible a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,80 metros de anchura x 2,20 metros de altura.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cms. de vuelo y que limiten con itinerarios se situarán a una altura igual o superior 2,20 metros.
- Los elementos que deban ser accesibles manualmente estarán situados entre 1,00 y 1,40 metros de altura.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**

Art. 352.- (OD) El objeto del presente título es establecer las condiciones generales de las obras y actividades, así como de los correspondientes proyectos y, regular las condiciones de las respectivas licencias.

Con carácter general, cabe señalar que todas las actividades y actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedan sujetos a control de su legalidad a través de las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de estas y por la inspección urbanística

IX.1.- CONTROL DE ACTIVIDADES Y ACTOS. COMUNICACIÓN PREVIA

Art. 353.- (OD) Los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el artículo 165 del TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas de dinamización y flexibilidad de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio. Por ello, deberá comunicarse al menos quince días antes del comienzo de las mismas y, dicha comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, operación o actividad y de fotocopia de los permisos y autorizaciones que se requieran, de conformidad con el resto de la normativa que sea aplicable.

Transcurridos quince días naturales desde que se realice la comunicación, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar la actividad, la inacción de la administración no supondrá la subsanación de los defectos o irregularidades que existan.

Dentro de los quince días siguientes a la comunicación, el municipio podrá señalar al interesado la necesidad de solicitar licencia o autorización y en qué términos (tasas por ocupación de vías públicas, andamiajes, avales para reparación de aceras, etc...) o requerir más información.

IX.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**IX.2.1 Licencia Urbanística**

Art. 354.- (OD) De acuerdo con el artículo 165 del TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas de dinamización y flexibilidad de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, están sujetos a la obtención de la licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo, y en particular:

- a) Parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría o su estructura.
- e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificación, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura, descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

IX.2.2 Licencia de usos y actividades

Art. 355.- (OD) De acuerdo con el artículo 169 del TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas de dinamización y flexibilidad de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, siempre que de acuerdo con la legislación vigente no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa, estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

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

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



IX.2.3 El régimen de autorización provisional de actividades

De acuerdo con el artículo 172 del TRLOTAU el régimen de autorización provisional de actividades es:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

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

IX.3.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.

Art. 356.- (OD) Los procedimientos específicos de otorgamiento de licencia de obras y de licencia de usos y actividades serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 166 y 169.2 del TRLOTAU, ambos modificados por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas de dinamización y flexibilidad de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha.

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

Los plazos de resolución de la administración en el otorgamiento de las licencias serán, para la licencia de obras de 2 meses (de acuerdo con el artículo 166 modificado del TRLOTAU) y de 6 meses para la licencia de usos y actividades (de acuerdo con el artículo 169.3 modificado).

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable. En defecto de los mencionados plazos, se estará a lo previsto en el artículo 167.2 del TRLOTAU.

IX.4.- CÉDULA URBANÍSTICA.

Art. 357.- (OD) El Ayuntamiento emitirá la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

Dichas Cédulas contendrán como mínimo las especificaciones contenidas en el art.168.3 del Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978) debiéndose entender su valor

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Las Cédulas se expedirán bajo el modelo aprobado por el Ayuntamiento:

- A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate debidamente acreditados quienes acompañarán a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación sean requeridos por los Servicios Técnicos Municipales.
- De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística o Compensación validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

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

IX.5.- PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.

Art. 358.- (OD) Si previo a la entrada en vigor del presente Plan existen parcelas inferiores a la mínima exigida por las ordenanzas zonales, y esta circunstancia se acredita debidamente mediante inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las restantes condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

IX.6.- ALINEACIÓN OFICIAL.

Art. 359.- (OD) La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

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

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las actuaciones integradas, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas confrontan con las parcelaciones aprobadas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**IX.7.- CONDICIONES EXIGIDAS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

Art. 360.- (OD) Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan.

Las licencias que se otorguen quedarán sujetas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1) Producirá efectos ante el Ayuntamiento a cuya actuación se refieran pero no alterarán situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.
- 2) Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 3) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- 4) El interesado deberá tener a disposición de los Servicios Municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.
- 5) En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico vigente.
- 6) Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.
- 7) No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad penal o civil en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- 8) Las autorizaciones serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
- 9) Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose una infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.
- 10) Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- 11) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- 12) Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

La concesión de licencias de los actos a que hace referencia el apartado IX.2 se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

1) Licencias de Parcelación.

Art. 361.- (OD) Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación con planos acotados y superficiados a escala mínima 1/500, sobre base topográfica, incluyendo las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2) Licencias de Edificación.

Art. 362.- (OD) Se exigirá la presentación de la documentación que contenga las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas en el Plan de Ordenación Municipal que sean de aplicación. Deberán contener cuanta información exigen las disposiciones legales vigentes y contendrá los establecidos documentos.

- Memoria Urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.
- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de la obra, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.
- Presupuesto estimativo en función de la cuantificación de las partidas que componen la obra, ajustada a sus costes de ejecución.
- Planos debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.
- Otros documentos gráficos o escritos que se precisen para la ejecución de la clase de obra que se pretende realizar, o se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

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

- a) Que se haya establecido la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste en todo caso.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- b) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones de solar con los servicios que determina la disposición preliminar de la legislación urbanística.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

c) Que, en otro caso, se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si, previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar para que las parcelas adquieran la categoría de solar.

d) Que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.

e) Que esté aprobada la Reparcelación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones, si las hubiese.

f) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

g) Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento adecuado de los espacios libres de parcela y su mantenimiento en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Las licencias de edificación de obra mayor requerirán siempre proyecto de ejecución y certificado final de obra visados por el Colegio Oficial correspondiente de acuerdo con lo establecido en el decreto 1000/2010, de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio.

3) Licencias de Edificación (Obra Menor).

Art. 363.- (OD) Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las derivadas de la aplicación del artículo 2.2 de la LOE, que será visto caso a caso en el informe técnico municipal, entendiéndose que, al menos, son las siguientes:

a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos, no supongan alteraciones de la rasante del terreno de $\pm 1,20$ metros y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.

b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.

c) Depósitos de hasta 5 m³ en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



d) Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- e) Vallas y cerramientos. En el interior de las unidades de actuación y en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos ámbitos, los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.
- f) Apeos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.
- h) Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.
- i) Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas.
- j) Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc...
- k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.
- l) Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.
- m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques.
- n) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

o) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- No se realicen aumentos de planta.
- No se amplíe más de 10 m² de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

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

4) Documentación para la solicitud de estas obras.

Art. 364.- (OD) Deberá presentarse instancia acompañada de:

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

5) Licencias de Actividades

Art. 365.- (OD) Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones sectoriales vigentes, así como en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás disposiciones reglamentarias.

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Estarán sujetas a licencia de actividades la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características pueda afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

6) Licencias de Primera Ocupación.

Art. 366.- (OD) Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- b) Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- c) Planos de final de obra.
- d) Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- e) El certificado final de obra (CFO).
- f) Boletines de las instalaciones correspondientes.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

7) Licencias de Inmuebles incluidos en el Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico o declarados Bien de Interés Cultural.

Art. 367.- (OD) En los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico o de los incoados y declarados Bienes de Interés Cultural será requisito imprescindible previo a la concesión de la licencia municipal el Informe Favorable de la Comisión de Patrimonio correspondiente tal y como establece el artículo 19 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español para los inmuebles o conjuntos históricos incoados o declarados Bien de Interés Cultural.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO X.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN**

Art. 368.- (OD) El objeto del presente título es establecer las normas urbanísticas de protección del medioambiente, de la escena urbana y el paisaje, de la imagen, de las edificaciones, etc...

X.1.- ALCANCE Y CONTENIDO

Art. 369.- (OD) Las presentes normas urbanísticas de protección regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan de Ordenación Municipal se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- A). Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B). Protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.
- C). Protección del patrimonio edificado.
- D). Protección del patrimonio arqueológico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc...) algún daño o

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**X.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

Art. 370.- (OD) Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

1.- Vertidos sólidos (residuos urbanos)

Se deben implantar las actuaciones necesarias para la correcta gestión de residuos urbanos a los que se hace referencia en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, para lo cual deberá cumplirse lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019.

Espinosa de Henares pertenece a AGES 6 - Guadalajara, UNIÓN 6.4 – Humanes.

2.- Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido.

Así mismo, es preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

3.- Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

4.- Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la resolución de 23 de Abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal sobre normas de protección acústica.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**5.- Protección contra incendios**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán alcanzar como mínimo las prestaciones de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Seguridad en caso de Incendio y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

6.- Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

7.- Protección de radiaciones electromagnéticas.

En el Suelo Urbanizable el desarrollo de Planes Parciales deberá establecer las separaciones adecuadas de las edificaciones en relación con las líneas de Alta Tensión, mínimo 50 metros, como reserva y protección de las viviendas de las posibles radiaciones electromagnéticas.

Los Planes Parciales deberán considerar el reagrupamiento de líneas o el enterramiento de las mismas cuando esto sea posible.

X.3.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE, DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA**X.3.1 Del paisaje natural****X.3.1.1 Protección del paisaje natural**

Art. 371.- (OD) El Plan de Ordenación Municipal establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa reguladora del Suelo Rústico que se trata específicamente en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc...

X.3.2 De la imagen y de la escena urbana

Art. 372.- (OD) Con carácter general, será obligatorio el debido mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios.

X.3.2.1 Conservación de los espacios

Art. 373.- (OD) Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores de titularidad privada y uso público serán mantenidos:

- Por sus propietarios en general.
- Por el Ayuntamiento si así lo definen las presentes Normas o si por sus características decide tomarlo a su cargo.
- Por los particulares si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**X.3.2.2 Cierres de parcela, cercas y vallados**

Art. 374.- (OD) En correspondencia con lo establecido en el Título IV de Regulación de las edificaciones de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análogos características que las fachadas. Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc...

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

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

X.3.2.3 Supresión de barreras físicas

Art. 375.- (OD) Se atenderá a la supervisión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas con limitaciones sensoriales, con movilidad reducida, ancianos, niños, coches de niños, etc... mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios por vías públicas, u otros elementos que supriman las barreras físicas.

X.3.2.4 Mobiliario urbano

Art. 376.- (OD) Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realice en materiales distintos de la piedra natural o artificial deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

X.3.2.5 Elementos de servicio público

Art. 377.- (OD) El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie en

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión municipal de duración anual inferior a los cuatro meses.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a 1,80 metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

X.3.2.6 Otras determinaciones

Art. 378.- (OD) Se prohíbe expresamente la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

Se prohíbe expresamente la publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales en el tiempo que dure el acontecimiento.

En lo que se refiere a señalización de tráfico: No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En lo que se refiere a tendidos y elementos de infraestructuras y servicios: Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en el Título VIII las Normas Urbanísticas Reguladoras de la Urbanización.

En lo que se refiere a las obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos, el Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones no edificar obras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso

En lo que se refiere a servidumbres urbanas, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**X.4.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Art. 379.- (OD) Todos los propietarios de edificaciones, sean de la clase que sean, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato, tanto las partes visibles desde la vía pública como las que no lo sean.

X.4.1 Ordenanza de conservación periódica de fachada

Art. 380.- (OD) Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc...). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc...

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

X.4.2 Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos

Art. 381.- (OD) Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), podrá efectuarse la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc...) a través de la redacción de unas normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas Estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**X.4.3 Situación de ruina**

Art. 382.- (OD) Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

- El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

X.4.4 Relación de edificaciones y elementos catalogados

Art. 383.- (OD) Las edificaciones y elementos de interés incluidos en el documento de *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* que forma parte del presente POM, deberán, además, cumplir lo establecido en dicho documento. Son los siguientes:

- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción de Espinosa
- Iglesia Parroquial de Carrascosa
- Ermita de la Soledad
- Puente sobre el río Henares
- Convento
- Escudo en calle Mayor nº 4
- Casa-Palacio en calle Cristóbal Colón nº 1

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**X.5.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

Art. 384.- (OD) La protección del patrimonio arqueológico se articula mediante el *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* que forma parte del presente POM propiamente dicho y mediante la Carta Arqueológica, donde se relacionan todos los ámbitos, circunstancias que en cada uno concurren e instrumentación de la normativa correspondiente.

Estas prescripciones tienen por objeto la conservación y salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico e Industrial del municipio de Espinosa de Henares, para su debida exploración, documentación y puesta en valor, como instrumento imprescindible para un mejor conocimiento histórico del municipio.

X.5.1 Ámbitos Arqueológicos

Art. 385.- (OD) En el término municipal de Espinosa de Henares, a los efectos de su protección arqueológica, y según lo definido en el documento de *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* que forma parte del presente Plan de Ordenación Municipal, se distinguen los Ámbitos Arqueológicos de Protección y lo de Prevención.

1.- Ámbitos Arqueológicos de Protección

Son los lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) de valor relevante. Se incluyen en ellos tanto las zonas declaradas BIC, como aquellas otras incluidas en el inventario de Carta Arqueológica. Así mismo, se recogen todos los inmuebles declarados BIC y aquellos que figuren identificados bien en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Patrimonio y Museos como en el instrumento urbanístico correspondiente de Bienes y Espacios Protegidos (catálogos, inventarios, etc.). Los Ámbitos Arqueológicos de Protección son los siguientes:

- Pico Buitre.
- San Vicente – Santas Gracias.
- Puente Tejer.
- Mojón Blanco.
- KM. 98 FF.CC.
- Iglesia Parroquial.
- Casa Calle Mayor 4. Escudo.
- Puente.
- Iglesia de Carrascosa

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**2.- Ámbitos Arqueológicos de Prevención**

Son los lugares o áreas que tienen probada la existencia de restos arqueológicos o en los que existe presunción razonada y probable de aparición de los mismos. De ellos se requiere la verificación previa de su valor, para que una vez evaluados, pudieran transformarse en Ámbitos de Protección, iniciar el procedimiento de incoación de Bien de Interés Cultural (BIC), proceder a su modificación en el inventario de Carta Arqueológica o determinar su desafección.

Los Ámbitos Arqueológicos de Prevención son los siguientes:

- El Malcargado.
- Alto de la Carrasca.
- Ermita de la Soledad
- Despoblado de Valdeancheta

X.5.2 Procedimiento para la intervención en ámbitos arqueológicos

Art. 386.- (OD) Para los Planes, Programas o Proyectos de obra civil que afecten, aún de manera parcial, a las parcelas incluidas tanto en los Ámbitos Arqueológicos de Protección como en los de Prevención, será necesaria Resolución expresa de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)**TÍTULO XI.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

Art. 387.- (OD) Será de obligado cumplimiento para toda obra de edificación y de urbanización que se ejecute, lo establecido en la ley de Accesibilidad y en sus Anexos, tal y como se ha señalado en el Título III: Regulación de los Usos del Suelo, así como lo establecido en el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios y públicos urbanizados y edificaciones, en la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y en el DB-SUA-9 del CTE.

A continuación se especifican las condiciones que deberán cumplirse.

XI.1.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD

Art. 388.- (OD)

- Los espacios, instalaciones o servicios a realizar, ya sean urbanísticos o de edificabilidad y que se encuentren recogidos en los artículos 7 y 8 del CACLM, tendrán la característica particular de ser “accesible”, ajustándose tal característica a la definición expresada en el artículo 6.3 del CACLM.
- Se consideran medios de transporte en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, a todos aquellos que tienen por finalidad el transporte de personas recibiendo un importe o tasa como contraprestación y también los vehículos privados que transportan habitualmente personas con movilidad reducida, según artículo 9 del CACLM.
- La accesibilidad ha de estar garantizada a toda la ciudadanía y se prestará especial atención a las personas en situación de limitación o movilidad reducida, estando definidas a estos efectos en los artículos 3.1 y 3.2 del CACLM.
- Se evitará la construcción de barreras, tanto urbanísticas como en la edificación, definidas en los artículos 4.1 y 4.2 del CACLM, atendiendo por tales aquellos obstáculos, trabas o impedimentos que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia y la circulación de personas en situación de limitación o movilidad reducida.

XI.2.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

Art. 389.- (OD)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Los Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento que se desarrollen deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, tal como disponen los artículos 11.1 del CACLM y 4.1 de la Ley de Accesibilidad.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- A los efectos del apartado anterior, los Planes de Ordenación Municipal, las Normas Subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotaciones de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en el capítulo II, según el artículo 11.2 del CACLM.
- Los ayuntamientos y demás Entidades Públicas que aprueben los Planes Parciales y demás instrumentos referidos en el apartado anterior, y otorguen licencias o autorizaciones, cuidarán del estricto cumplimiento de las prescripciones del CACLM, debiendo denegar las que no se ajusten a los mismos, tal como establece el artículo 11.3 del CACLM.
- Todo proyecto de obra, tal como señala el artículo 11.5 del CACLM, deberá contener las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en todo el CACLM.
- Las vías públicas o espacios de uso público dispondrán de itinerario accesible peatonal, entendiéndose por tal lo reflejado en el artículo 13.2 del CACLM que define itinerario como aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.
- Los itinerarios peatonales y mixtos serán accesibles y se proyectarán en base a los criterios que se fijan en el artículo 14 del CACLM y tendrán las características recogidas en apartado 1.1 del Anexo 1 del CACLM.
- Los estacionamientos situados en la vía pública, garajes o aparcamientos públicos que no estén al servicio de un edificio público, dispondrán de plazas de aparcamientos destinadas a personas de movilidad reducida. Se reservará una plaza por cada 50 ó fracción, como expresa el artículo 15.3 del CACLM, Las zonas donde se ubiquen dispondrán de itinerario accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública, tal como dice en el artículo 15.6 del CACLM.
- Los elementos de urbanización situados en vías públicas o espacios de uso público con itinerario accesible peatonal, expuestos en el artículo 13.1 del CACLM y que son la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualquier obra que se realice en la vía pública, serán accesibles cumpliendo las características del apartado 1.2 del Anexo 1 del CACLM.
- Los mobiliarios urbanos, definidos en el artículo 7.3 del CACLM, situados en vías públicas o espacios de uso público con itinerario accesible peatonal, serán accesibles. Se seguirán los criterios y características fijadas en el artículo 16 del CACLM.
- Se señalarán permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad de forma visible todos los itinerarios peatonales y los mixtos (peatones y vehículos) que

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

sean accesibles cuando haya otros alternativos que no sean accesibles. De igual forma se señalarán de acuerdo a lo expuesto anteriormente las plazas de estacionamiento accesibles y elementos de mobiliario urbano que para su utilización precisen señalización. En cumplimiento con lo expuesto en el artículo 17.1 del CACLM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

Todo lo anterior es referido a la legislación propia de la Comunidad de Castilla-La Mancha, pero como igualmente debe cumplirse la Orden VIV/561/2010 de rango estatal, se estará a lo más restrictivo de ambas. A continuación se señalan dos aspectos que, no tienen porque ser los únicos, en los que se considera adecuado hacer hincapié por ser más restrictivos en la legislación estatal y, de no preverse anticipadamente, pueden llegar a resultar conflictivas las modificaciones posteriores:

- Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible:

Aptdo 2.b).- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

Aptdo 2.c).- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

Por otro lado, el presente Plan de Ordenación Municipal establece que en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable de uso residencial, deberá disponerse como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta o fracción que estén reservadas y diseñadas para uso de personas con movilidad reducida.

XI.3.- CONDICIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Art. 390.- (OD)

- El diseño de espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público seguirá los criterios de accesibilidad establecidos en la sección primera del Capítulo III del CACLM y cumplirán las disposiciones sobre espacios reservados a los trabajadores expresadas en la sección segunda del capítulo III del CACLM.
- El diseño de edificios de uso privado destinados cumplirá con la accesibilidad siguiendo las prescripciones expuestas en la sección tercera del capítulo III del CACLM.
- En lo referente a los proyectos de construcción de viviendas, se mantendrán las reservas de viviendas para personas con movilidad reducida permanente con las adaptaciones interiores establecidas en el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que será de un 4% en viviendas protegidas.

XI.4.- CONDICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE

Art. 391.- (OD)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



- Las administraciones públicas competentes en el ámbito del transporte en Castilla-La Mancha deben elaborar y mantener permanentemente actualizado un plan de supresión de barreras dirigido a la utilización y adaptación progresiva de los transportes públicos colectivos, de acuerdo con el artículo 34.2 del CACLM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- Los vehículos de transporte público de viajeros cuya autorización dependa de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha, así como las estaciones de transporte público de viajeros deben aplicar para ser accesibles los criterios fijados en el Anexo 3 del CACLM, en cumplimiento del artículo 34.1 del CACLM.
- En todos los vehículos públicos que sean accesibles, así como en las estaciones, paradas y junto a la información sobre las líneas que cuenten con transporte accesible, se ubicará el símbolo internacional de accesibilidad completamente visible e identificable, según el artículo 35.2 del CACLM.
- En los medios de transporte públicos cuya autorización sea de competencia de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha para ser accesibles se deberá reservarse un espacio físico necesario para instalar cualquier instrumento, aparato o ayuda técnica que, a través de medios mecánicos o estáticos, facilitan la relación de las personas con alguna limitación y el entorno, permitiendo una mayor movilidad y autonomía, tal como expresan los artículos 35.1 y 10 del CACLM.
- La construcción y/o consideración de estaciones de transportes accesibles destinadas a la concentración de salidas, llegadas y tránsitos de vehículos de transporte público seguirán los criterios que se recogen en el artículo 36 del CACLM.
- Las paradas de autobús en el transporte urbano situadas en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha deben ser accesibles y cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.1 del Anexo 3, según se establece en el artículo 37.1 del CACLM.
- Los autobuses urbanos, cuya autorización dependa de las administraciones públicas de Castilla-La Mancha, para considerarse accesibles deben reservar como mínimo dos plazas por coche para personas con movilidad reducida, dotándolas de cinturón de seguridad, ubicándolas cerca de las puertas de salida y señalizadas correctamente; se reservará igualmente un espacio de alojamiento para al menos dos usuarios en sillas de ruedas, colocados según el eje longitudinal del vehículo, dotados de anclajes y cinturón de seguridad. En ambos casos se instalarán timbres de aviso de parada en lugar fácilmente accesible. De igual forma, cumplirán todas las características que se prescriben en el apartado 3.3 del Anexo 3. Se garantizará, al menos, la existencia de un autobús urbano con estas características por cada línea de recorrido, con un horario que permita la integración social y laboral de las personas con movilidad reducida permanente. Tal como exponen los artículos 37.2, 37.3 y 37.4 del CACLM.
- El transporte interurbano deberá cumplir los requisitos expresados en el artículo 38 del CACLM.
- En todos los municipios que tengan una población superior a 15.000 habitantes debe existir, al menos, un vehículo especial o taxi adaptado en las condiciones establecidas en el apartado 3.4 del Anexo 3 que cubra las necesidades de desplazamiento de personas con movilidad reducida permanente. El número de vehículos o taxis adaptados

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



aumentará en 1 por cada 50.000 habitantes del municipio o fracción, tal como exige el artículo 39.1 del CACLM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

- La Consejería de Bienestar Social promoverá los mecanismos de colaboración necesarios para hacer efectivo lo que establece el apartado anterior, así como para atender el servicio de vehículo especial o taxi accesible en aquellos municipios no incluidos en el citado apartado, en cumplimiento del artículo 39.2 del CACLM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)



ANEXO I
FICHAS URBANÍSTICAS

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA)

ANEXO II

**ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL POLÍGONO “SAN ROQUE” EN
CARRASCOSA DE HENARES**

3980

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Valdepeñas de la Sierra****APROBACIÓN PROVISIONAL
PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO 2016**

El Pleno de la Corporación municipal, en sesión celebrada con fecha de 23 de noviembre de 2015, ha aprobado inicialmente el Presupuesto general de esta Entidad Local para el ejercicio 2016, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 169.1 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría de este Ayuntamiento, por espacio de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, durante cuyo plazo podrán presentarse contra el mismo, en dichas dependencias, las reclamaciones que se estimen convenientes.

En Valdepeñas de la Sierra a 23 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Ángeles Herrera López.

3981

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Valdepeñas de la Sierra****ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

El Pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas de la Sierra, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2015, de conformidad con el artículo 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, acordó la aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por el servicio de recogida de basuras, así como la imposición en este término municipal de la Tasa por servicio de alcantarillado.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se someten los expedientes a información pública, por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinarlos y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Valdepeñas de la Sierra a 23 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Ángeles Herrera López.

3982

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Torremocha del Campo****EDICTO**

El Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de noviembre de 2015, acordó la aprobación inicial del Expediente de Presupuesto general de la Entidad para el ejercicio 2016, integrado por el estado de gastos e ingresos, la relación de puestos de trabajo, el anexo de inversiones y las fuentes de financiación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda expuesto al público durante el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, significándose que si al término de dicho plazo no se hubiere presentado reclamación alguna, se considerará definitivamente aprobado.

En Torremocha del Campo a 19 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Octavio Contreras Esteban.

3872

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Azuqueca de Henares****ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL DE
LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE
FUNCIONAMIENTO Y RÉGIMEN INTERNO DEL
CENTRO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO
DE AZUQUECA DE HENARES, «AZUQUECA
EMPRENDE»**

El Pleno del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, en sesión ordinaria el día 10 de noviembre de 2015, acordó la aprobación inicial de la modificación del Reglamento de funcionamiento y régimen interno del Centro de Empresas «Azuqueca Emprende» y sus anexos, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen

Local, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, para que pueda ser examinado y se presenten las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Azuqueca de Henares, 11 de noviembre de 2015.– El Alcalde, José Luis Blanco Moreno.

3875

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Orea

De conformidad con el acuerdo del Pleno de fecha 6 de noviembre de 2015, por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento abierto, tramitación ordinaria, atendiendo a la oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, para la adjudicación del contrato administrativo de gestión del servicio público de la Vivienda de mayores de Orea, conforme a los siguientes datos:

1. Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información:

- a) *Organismo:* Ayuntamiento de Orea (Guadalajara).
- b) *Dependencia que tramita el expediente:* Secretaría.
- c) *Obtención de documentación e información:*
 1. *Dependencia:* Secretaría.
 2. *Domicilio:* Plaza Constitución, 1.
 3. *Localidad y código postal:* Orea (19311).
 4. *Teléfono y fax:* 949 83 60 01/949 83 64 35.
 5. *Dirección de internet del perfil de contratante:* www.dguadalajara.es-perfil.
 6. *Fecha límite de obtención de documentación e información:* Hasta el día antes de la presentación de proposiciones.

2. Objeto del contrato.

- a) *Tipo:* Servicio público (concesión).
- b) *Descripción:* Gestión de la Vivienda de mayores de Orea.
- c) *Duración:* 4 años.
- d) *Admisión de prórrogas:* Sí, máximo 2, siendo cada una de ellas de un año.

3. Tramitación y procedimiento.

- a) *Tramitación:* Ordinaria.
- b) *Procedimiento:* Abierto.

d) *Criterios de adjudicación:* Cláusula novena del pliego de cláusulas administrativas.

4. Presupuesto base de licitación.

- a) *Importe neto:* 62.862,55 euros (anuales).
- b) *En concepto de IVA:* 6.286,25 euros.
- c) *Importe total:* 69.148,80 euros (anuales).

5. Garantías exigidas.

Provisional: No se exige.

6. Requisitos específicos del contratista:

- a) *Solvencia económica y financiera:* Podrá acreditarse por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 75 del TRLCSP.
- b) *Solvencia técnica y profesional:* Podrá acreditarse por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 78 del TRLCSP.

7. Presentación de ofertas o de solicitudes de participación:

- a) *Fecha límite de presentación:* Quince días naturales, contados a partir del siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara y en el Perfil de Contratante, y hasta las 13:00 horas del último día. Si el último día fuese sábado o festivo, el plazo se prorrogará hasta las 13:00 horas del primer día hábil siguiente.
- b) *Modalidad de presentación:* Presencial o por correo.
- c) *Lugar de presentación:*
 1. *Dependencia:* Secretaría.
 2. *Domicilio:* Plaza España, 2.
 3. *Localidad y código postal:* Orea (Guadalajara).

8. Apertura de las ofertas.

- a) *Fecha:* Tercer día hábil siguiente al que finalice el plazo de presentación de proposiciones. Si fuese sábado, se celebrará el primer día hábil siguiente.
- b) *Hora:* 12:00 horas.

9. Gastos de publicidad: Por cuenta del adjudicatario.

En Orea a 9 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Marta Corella Gaspar.

3876

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Fuentenovilla****PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO 2015**

El Pleno del Ayuntamiento de Fuentenovilla, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de noviembre de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación inicial, y definitiva en el caso de que no se presenten reclamaciones, del Presupuesto del ejercicio 2015, junto con las Bases de ejecución y la Plantilla de personal.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones al mismo.

En Fuentenovilla, 9 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Montserrat Rivas de la Torre.

3873

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Almendrones****ANUNCIO**

No habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto y plantilla de la Corporación para el ejercicio de 2015, según anuncio publicado en el BOP de Guadalajara núm. 114, de 21 de septiembre de 2015, y producida la aprobación definitiva de forma automática, se hacen públicos el Presupuesto resumido a nivel de capítulos y la Plantilla de personal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 169.3 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y se eleva a definitivo siendo su resumen por capítulos el siguiente:

PRESUPUESTO DE LOS GASTOS

| | |
|---|--------------------|
| Capítulo 1 Gastos del personal | 32.800,00 € |
| Capítulo 2 Gastos bienes corrientes y servicios | 22.600,00 € |
| Capítulo 4 Transferencias corrientes | 1.300,00 € |
| Capítulo 6 Inversiones reales | 0,00 € |
| Capítulo 7 Transferencias de capital | 0,00 € |
| Capítulo 8 Activos financieros | 0,00 € |
| Capítulo 9 Pasivos financieros | 0,00 € |
| TOTAL GASTOS | 56.700,00 € |

PRESUPUESTO DE INGRESOS

| | |
|---|--------------------|
| Capítulo 1 Impuestos directos | 32.000,00 € |
| Capítulo 2 Impuestos indirectos | 2.000,00 € |
| Capítulo 3 Tasas y otros ingresos | 8.500,00 € |
| Capítulo 4 Transferencias corrientes | 14.600,00 € |
| Capítulo 5 Ingresos patrimoniales | 4.430,00 € |
| Capítulo 6 Enajenación inversiones reales | 0,00 € |
| Capítulo 7 Transferencias de capital | 0,00 € |
| Capítulo 8 Activos financieros | 0,00 € |
| Capítulo 9 Pasivos financieros | 0,00 € |
| TOTAL INGRESOS | 61.530,00 € |

PLANTILLA DE PERSONAL

A) Personal funcionario:

- Escala: Funcionarios de Administración Local con habilitación estatal.
- Subescala: Secretaría-intervención.
- Denominación de la plaza: Secretario-interventor.
- Grupo: Art. 76 EBEP: A1/A2. Nivel CD 26:
- Forma de provisión: Concurso.
- Observaciones: Agrupación (cubierta en acumulación).

B) Personal laboral:

Contrato temporal/obra o servicio:

B.1.- Auxiliar Programa Ayuda a Domicilio. Puestos: 1.

Forma de provisión: Concurso.

Titulación: Certificado de escolaridad.

Situación de la plaza: Vacante.

B.2.- Operario de servicios. Puestos: 1.

Forma de provisión: Concurso.

Titulación: Certificado de escolaridad.

Situación de la plaza: Ocupada.

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto y Plantilla se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación del presente anuncio en BOPG, de conformidad con lo dispuesto

en el art. 171.1 del ya mencionado RDL 2/2004, de 5 de marzo.

En Almadrones a 28 de octubre de 2015.— El Alcalde, Antonio Rebollo Moreno.

3874

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Alhóndiga****ANUNCIO**

**APROBACIÓN DEFINITIVA EXPEDIENTE
N.º 1/2015 TC, DE MODIFICACIÓN DE
CRÉDITOS AL PRESUPUESTO, MODALIDAD
TRANSFERENCIA DE CRÉDITOS ENTRE
DISTINTAS ÁREAS DE GASTO**

En cumplimiento del artículo 169.1, por remisión del 179.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, ha quedado automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de aprobación inicial del Ayuntamiento de Alhóndiga, adoptado en sesión plenaria ordinaria de fecha 20 de octubre de 2015, sobre transferencia de créditos entre aplicaciones de gastos de distinta área de gasto, que se hace público resumido por capítulos:

Altas en aplicaciones de gastos

| Aplicación presupuestaria | Importe |
|--|-----------------|
| 161. 639 Abastecimiento domiciliario de agua potable. Otras Inversiones de reposición asociadas al funcionamiento operativo de los servicios | 2.400,00 |
| CAPÍTULO VI | 2.400,00 |
| TOTAL ALTAS EN GASTOS | 2.400,00 |

Bajas en aplicaciones de gastos

| Aplicación presupuestaria | Importe |
|--|-----------------|
| 338. 226 09 Fiestas Populares y Festejos. Actividades culturales y deport. | 200,00 |
| CAPÍTULO II | 200,00 |
| 920. 160 00 Administración General. Seguridad Social | 2.200,00 |
| CAPÍTULO I | 2.200,00 |
| TOTAL BAJAS EN GASTOS | 2.400,00 |

Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y los plazos establecidos en los artículos 25 a 43 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, a tenor de lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley 7/1985, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime oportuno.

En Alhóndiga a 12 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Pablo Emiliano Gasco Gasco.

3879

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Monasterio

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA

ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

El Pleno del Ayuntamiento de Monasterio, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de octubre de 2015, acordó la aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados¹ puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

¹ De conformidad con lo previsto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tienen la consideración de interesados a los efectos de reclamar contra acuerdos provisionales:

- Los que tuvieren un interés directo o resulten afectados por tales acuerdos.
- Los Colegios Oficiales, Cámaras Oficiales, Asociaciones y demás Entidades legalmente constituidas para velar por los intereses profesionales, económicos o vecinales, cuando actúen en defensa de los que les son propios.

En Monasterio a 21 de octubre de 2015.– La Alcaldesa, María Victoria Delgado Gómez.

3881

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Villanueva de la Torre

EDICTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Solicitada por Chang Zong Li, la obtención de licencia de actividad para comercio minorista de alimentación y bazar, sito en la calle Valdeserrano, 7, local bajo, de Villanueva de la Torre, que pudiera resultar clasificada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en este Ayuntamiento se tramita expediente para la obtención de dicha licencia de actividad.

En cumplimiento con la Legislación vigente sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se procede a abrir período de información pública por término de diez días desde la inserción del presente anuncio en el BOP, para que, quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad, presenten las observaciones que consideren pertinentes.

El expediente objeto de esta información se encuentra depositado en las dependencias de este Ayuntamiento, pudiéndose consultar en las mismas durante horario de oficina.

En Villanueva de la Torre, 3 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Vanessa Sánchez Rebollo.

3969

CONSORCIO PARA EL SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS, PROTECCIÓN CIVIL Y SALVAMENTO DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA (CEIS GUADALAJARA)

ANUNCIO

La Asamblea General del CEIS Guadalajara, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2015, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero.- Adecuar a la legislación vigente los órganos de gobierno del CEIS Guadalajara que serán, conforme al siguiente detalle:

- Presidente.- El de la Excm. Diputación Provincial o Diputado en quien delegue.

- Vicepresidente.- Diputado-Delegado del Consorcio o Diputado en quien delegue en caso de asumir este la Presidencia.
- Asamblea General.- La Asamblea General tendrá la siguiente composición:
 - Presidente.
 - Vicepresidente.
 - 4 vocales designados por el Grupo del Partido Popular.
 - 4 vocales designados por el Grupo del Partido Socialista.
 - 1 vocal designado por el Grupo de Ahora – Guadalajara.
 - 1 vocal designado por el Grupo Ciudadanos.

Segundo.- Publicar el acuerdo adoptado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara y en la página web de la Diputación Provincial y del Consorcio.

En Guadalajara a 12 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3862

Mancomunidad Sierra Pela-Alto Sorbe

PRESUPUESTO GENERAL DE LA MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS SIERRA PELA-ALTO SORBE, EJERCICIO 2015. RESUMEN POR CAPÍTULOS

De conformidad con las previsiones establecidas en el art. 112.3 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen local 7/1985, de 2 de abril, art. 127 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes del Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, y art. 169.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada el día 16 de septiembre de 2015, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto general de esta Entidad para 2015, que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, se hace constar, a los efectos oportunos, el resumen por capítulos del mencionado presupuesto.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO SEGÚN CLASIFICACIÓN ECONÓMICA POR CAPÍTULOS

| CAP. | CONCEPTO | EUROS |
|------|--|---------------------|
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | 0,00 € |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 0,00 € |
| 3 | TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS | 0,00 € |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 100.000,00 € |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 500,00 € |
| 6 | ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES | 0,00 € |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 0,00 € |
| 8 | ACTIVOS FINANCIEROS | 0,00 € |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS | 0,00 € |
| | TOTAL RESUMEN POR CAPÍTULOS | 100.500,00 € |

RESUMEN DEL PRESUPUESTO SEGÚN CLASIFICACIÓN ECONÓMICA POR CAPÍTULOS

| CAP. | DENOMINACIÓN | EUROS |
|------|---|---------------------|
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 3.800,00 € |
| 2 | GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 7.200,00 € |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 0,00 € |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 89.500,00 € |
| 6 | INVERSIONES REALES | 0,00 € |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 0,00 € |
| 8 | ACTIVOS FINANCIEROS | 0,00 € |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS | 0,00 € |
| | TOTAL RESUMEN POR CAPÍTULOS | 100.500,00 € |

PLANTILLA DE PERSONAL

N.º de orden: 1. Denominación de la plaza: Secretario-Interventor. Grupo A. N.º de puestos: 1. Nivel de complemento de destino: 24. Forma de provisión: Nombramiento definitivo de Funcionario con Habilitación Nacional. Titulación académica: Licenciado en Derecho.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 171.1 del TRLRHL 2/2004, de 5 de marzo, contra el mencionado presupuesto se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.

En Galve de Sorbe a 9 de noviembre de 2015.– El Presidente, Pedro José María de Pablo Ricote.

3868

ADMINISTRACION DE JUSTICIA**Juzgado de Primera Instancia
número uno de Guadalajara**

N28040

NEGOCIADO: M

NIG: 19130 42 1 2014 0007808

DCT divorcio contencioso 1314/2014

Sobre otras materias
Demandante: D./D.ª María del Carmen Sánchez
Largo
Procurador/a: Sr./Sra. Raquel Delgado Puerta
Abogado/a: Sr./Sra.
Demandado: D./D.ª Jorge Tulio Ramírez Urueña
Procurador/a: Sr./Sra.
Abogado/a: Sr./Sra.

EDICTO

D.ª Carmen Casado Navarro, Secretaria Judicial del Juzgado Primera Instancia n.º 1 de Guadalajara, por el presente,

ANUNCIO

Que en este Juzgado se ha seguido procedimiento número 1314/14 en el que se ha dictado Sentencia contra la que cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días.

Y para que sirva de notificación a Jorge Tulio Ramírez Urueña de la Sentencia n.º 216/15 dictada en fecha 29/10/15, haciéndole saber que el procedimiento arriba indicado se encuentra a su disposición en la secretaría de este Juzgado a la que podrá dirigirse para obtener conocimiento íntegro de la mencionada resolución.

Guadalajara a dieciséis de octubre de dos mil quince.– La Secretaria Judicial, rubricado.