



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 163, fecha: jueves, 25 de Agosto de 2022

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ALOVERA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR II-1 (LAS SUERTES) DE ALOVERA

2773

El Ayuntamiento Pleno de Alovera en sesión celebrada el 25 de julio de 2022, acordó la aprobación definitiva de la modificación Puntual del Plan Parcial del Sector II-1 (Las Suertes), resultando el siguiente contenido literal del acuerdo:

«SEGUNDO: Aprobar definitivamente la modificación Puntual del Plan Parcial del Sector II-1 de Alovera, sometida a información pública por Decreto de Alcaldía núm. 800/2022 de 30/03/2022.

TERCERO: Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como las Normas urbanísticas de la modificación del Plan Parcial aprobada. Adicionalmente se publicará el presente Acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. Y a los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado de la modificación del Plan Parcial en el Ayuntamiento y en Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a los interesados»

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I.15 -ALOVERA-
(GUADALAJARA)



4. CAPÍTULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Es objeto de este estudio la relación de las ordenanzas reguladoras por las que se establece la normativa a aplicar, conforme al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y a lo determinado por la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes para el Municipio de Alovera, para garantizar la correcta ejecución del presente planeamiento.

4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

4.1.1. ÁMBITO

Dichas Normas son de aplicación, a los terrenos que se determinan en los documentos gráficos que complementan el Plan Parcial.

Todo ello dentro de la zona primera del Suelo Urbanizable Residencial como tal en las Normas Subsidiarias de Alovera.

4.1.2. REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONSERVACIÓN

Su superficie es de un millón ciento cincuenta y dos mil ciento treinta y siete metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (1.152.137,82 m²).

El proyecto de reparcelación adjudicará las parcelas residenciales y las restantes dotacionales y de uso público. Respecto del suelo público comprendido en el ámbito que actualmente tiene carácter dotacional se estará a lo dispuesto en el artículo 68.1) del Texto Refundido de la LOTAU, entendiéndose sustituido por los demás suelos dotacionales de cesión previstos en el presente Plan Parcial.

Los servicios urbanísticos de viales y aparcamientos, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y los espacios libres y zonas verdes de uso público serán cedidos al Ayuntamiento de Alovera.

La parcela destinada a R.I.T.U. será cedida al Ayuntamiento de Alovera.

4.1.3. PARCELACIÓN Y TRASVASE DE EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS

Las parcelas residenciales podrán ser objeto de agregaciones, a fin de conseguir parcelas de mayor tamaño, respetando la edificabilidad otorgada para cada una de las parcelas. Estas parcelas residenciales también, podrán ser divididas en otras de menor superficie. En ambos casos, el proyecto de parcelación distribuirá el número de viviendas, superficie y edificabilidad entre cada finca resultante del modo que estime más oportuno, sin sobrepasar el máximo atribuido a la manzana o manzanas.

Trasvase de edificabilidad entre parcelas. Se podrá trasvasar el



aprovechamiento entre parcelas cuando se den las siguientes condiciones:

- A. La administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas integradas en una misma unidad de ejecución, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de todas ellas.
- B. Sólo se podrá trasvasar el aprovechamiento de cada uno de los usos, manteniéndose el aprovechamiento y edificabilidad del sector de cada uno de los usos pormenorizados característicos y complementarios del sector.
- C. La parcela que cede el aprovechamiento no podrá disminuir su edificabilidad en más del 50 % del total (suma de los diferentes usos).
- D. Se deberá poder materializar el aprovechamiento en la parcela adquirente de acuerdo a las ordenanzas del presente documento.
- E. Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, se expedirá certificación administrativa o se otorgará escritura pública en su caso, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, junto con la nueva cuota de participación en los gastos de urbanización.
- F. La inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables.
- G. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

4.1.4. SERVIDUMBRES

Las parcelas podrán estar afectadas por la servidumbre de paso de las redes de servicio público de la urbanización.

4.1.5. LICENCIA DE OBRA

Estará sujeta a previa licencia cualquier tipo de obra que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, las reformas, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalan los Planos.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustan a lo previsto en el reglamento de Servicios de las Entidades locales y demás organismos competentes.



La competencia para otorgar licencias se ajustarán al artículo 160.2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

4.1.6. OBRAS ADMISIBLES

Obras de Restauración: las obras de restauración tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo en relación a las necesidades de uso a que fuere destinado.

Obras de Conservación o Mantenimiento: son las que tienen por objeto restablecer en el edificio las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura o distribución.

Obras de Consolidación o Reparación: son las que tienen por objeto afianzar, reforzar, o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de Acondicionamiento: son las que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas.

Obras de Reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no algunas de las acciones anteriormente mencionadas.

Obras Exteriores: Son las que tienen por objeto la realización de obras que, no estando incluidas en alguno de los tipos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la morfología o volumetría general de los mismos.

Obras de Nueva Edificación: Dentro de este grupo se incluyen:

Obras de Reconstrucción: son las que tienen por objeto la reedificación de un edificio preexistente o parte del mismo, en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Obras de Nueva Planta: Son las que tienen por objeto la nueva construcción sobre solares vacantes.

Obras de Ampliación: Son las que tiene por objeto incrementar el volumen



construido o la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

Obras Complementarias: Son aquellas que se realizan en el interior de las parcelas, bien para adecuar el terreno de forma previa a las obras de edificación, o para acondicionar las porciones no edificadas de las parcelas o señalar el borde de las mismas. Comprenden las obras de explanación, cerramiento, o acondicionamiento de espacios no edificados.

Obras Provisionales: Son aquellas que se refieren a instalaciones de utilización transitoria que deban ser objeto de licencia independiente de la obra principal. Comprenden obras como instalaciones de maquinaria auxiliar, cerramientos de obra, andamiajes, grúas, publicidad con carteleras, etc.

4.1.7. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para poder valorar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas por las normas u ordenanzas que fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes o de su entorno. Tanto en sus aspectos materiales, como ambientales y estéticas. Contendrán cuanta información y detalles exigen las disposiciones legales vigentes para la concesión municipal de licencias y se expondrá en los siguientes documentos:

- a. Memoria urbanística en la que se justifique el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, acompañada de fotocopia de la ordenación vigente zonificación con la localización de la finca en el mismo.
- b. Memoria descriptiva y justificativa de las características de la obra, con especial expresión de su cumplimiento de las condiciones técnicas que puedan afectar a la obra o a su entorno.
- c. Presupuesto estimativo, en función de la cuantificación de las partidas que componen la obra, ajustada a sus costes de ejecución.
- d. Planos, debidamente acotados del edificio, con expresión del uso a que están destinados todos y cada uno de los locales.
- e. Otros documentos gráficos o escritos se precisen para la ejecución de la clase de obra que se pretende realizar, o se exijan para el mejor cumplimiento de estas Normas.

En el caso de proyectos edificatorios de más de 2.500 m², deberá incluirse un refundido en tamaño DIN - A3 que recoja las condiciones urbanísticas de la obra.

4.1.7.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTE TIPO DE PROYECTOS.

Como criterio de diseño, se incorporará también a los Proyectos de Edificación, en la medida que les corresponda, la Normas y



características técnicas que sobre:

- Clasificación de Edificios
- Accesibilidad a edificios públicos
- Accesibilidad a edificios de viviendas
- Reserva de viviendas de promoción o protección oficial establece la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha.

4.1.8. NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

Son las que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las Edificaciones, según las actividades que en ellos pueden desarrollarse.

A efecto de la asignación de usos pormenorizados, conviene hacer aquí una definición de dichos usos, comenzando por los conceptos que sirven para su aplicación. Demos la definición de estos conceptos:

- Usos Generales

Corresponden a los usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo: Residencial, Productivo y Dotacional. Constituyen la previsión de calificaciones del Suelo, a nivel de "Usos Globales". que pueden a su vez desagregarse en algunos escalones de intensidad.

- Usos Básicos

Constituyen el nivel de máxima desagregación o detalle, de los usos y corresponden a las actividades concretas y matizadas a que vayan a destinarse los locales interiores de la edificación. Estos Usos Básicos comprenden, los "Usos Pormenorizados" con todos sus grados, categorías y niveles. Son necesarios en toda licencia de obra, utilización o apertura en la que deberá especificarse al máximo, este Uso Básico.

- Uso Característico

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante o de implantación mayoritaria y que justifica la ordenación del área territorial donde se encuentra.

- Uso Complementario

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, tiene que coexistir con el Uso Característico y guardar con él, una proporción determinada, en relación con ciertos parámetros, por ser equipamiento o dotación derivada del Uso Característico y ser necesaria su implantación. Por tratarse de usos exigidos por la Ley, esta misma señala la proporción



en que se deben establecer en relación con los usos característicos, pero no existe inconveniente en sobrepasarlos, por necesidad o conveniencia del emplazamiento y su entorno.

- **Uso Compatible**

Es aquel que puede autorizarse en un ámbito territorial, en coexistencia con el Uso Característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios.

La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la posibilidad de su autorización y de que la aceptación su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de determinados parámetros del uso característico.

- **Usos Prohibidos**

Son Usos Prohibidos aquellos que prohíben específicamente estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de Usos Prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

A continuación, se definen y clasifican los distintos usos, clasificados por su función, para poder concretar en este Plan General, el grado de pormenorización necesario a la hora de su aplicación.

4.1.8.1. USO RESIDENCIAL

Es el correspondiente al alojamiento de personas. Se distinguen dos categorías:

- a. Uso residencial privado, correspondiente al alojamiento familiar.
- b. Uso residencial público, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.
 - Categoría 1ª. Uso Residencial Privado.

Dentro del uso residencial privado distinguimos:

- La vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con



- otro pero con entradas independientes desde la calle.
- La vivienda colectiva o multifamiliar, agrupada en edificios con acceso común.
- El apartamento, o vivienda de tamaño reducido.

Ver obligatoriedad de aparcamientos.

- Categoría 2ª. Uso Residencial Público.

Dentro del uso residencial público distinguimos:

- Las Residencias comunitarias. Son los edificios destinados a la residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen aquí las residencias de estudiantes, asilos y residencias de ancianos, colegios universitarios, de religiosos y similares.
- Los Alojamientos hoteleros. Son los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.
- Dentro de estos usos serán de aplicación las condiciones de habitabilidad exigidas por los organismos sanitarios, las normativas hoteleras y turísticas, así como por las disposiciones de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en esta materia.
- Su clasificación en categorías se rige por los reglamentos antes citados. Solo podrán tener acceso desde las vías de la red arterial aquellos con más de 25 habitaciones o 500 m². de superficie.

Ver obligatoriedad de aparcamientos.

4.1.8.2. USOS PRODUCTIVOS

Es el correspondiente al almacenaje de materias primas, la transformación de las mismas, o la producción, distribución y comercialización de bienes de consumo, así como la prestación de servicios.

Distinguimos:

1. Uso Industrial, de operaciones de transformación y/o de almacenaje de productos para su distribución o venta al por mayor.
2. Uso Terciario o de oficinas. Comprende las actividades administrativas, burocráticas y de servicios personales y profesionales.
3. Uso Comercial. Son las actividades destinadas a la exposición y venta de productos al detalle.



4.1.8.2.1. USO INDUSTRIAL

Se establece una ordenanza que recoja los siguientes aspectos:

- Clasificación y situaciones.
- Condiciones de regulación de la actividad.
- Condiciones de la actividad respecto a sus locales.
- Condiciones respecto al medio ambiente.
- Condiciones de la Edificación para el uso Industrial.

A efecto de estas Normas que deben regular aspectos en relación con su implantación urbana, el Uso Industrial se divide en las siguientes seis categorías:

- Categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda. Es la que por sus condiciones de instalación y producción, no causa inconvenientes, riesgos, ni molestias a las viviendas, en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transportes. En el apartado 1 del nomenclátor de actividades damos la relación de las mismas.
- Categoría 2ª Industria no inocua compatible con la vivienda. Son aquellas que no son insalubres ni peligrosas (ver normas M.I.N.P. y nomenclátor de actividades de estas normas), que causan ruidos pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan molestias para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa.
- Categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda. Es aquella que, por sus características de tamaño, incompatibilidad con la vivienda, tráfico generado etc., deben instalarse en un polígono o zona específicamente industrial. En ellas es de aplicación la calificación y Reglamento de las Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Categoría 4ª Almacenes. Dedicados a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos, y que deben tener regulada su localización, en función de los materiales almacenados, de las dimensiones de las instalaciones y de sus necesidades de accesibilidad. Se sujetarán a los reglamentos que existen sobre los mismos y concretamente los referentes al almacenaje de productos alimenticios.
- Categoría 5ª Talleres y Artesanía. Corresponde al uso de actividades de servicios y artes y oficios que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o



inmediatos a ellos, por no entrañar molestias para las zonas donde se emplacen.

- Categoría 6ª Industria en el medio rural. Aquella que por su proceso o por los materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. La regulación de esta categoría se desarrollará en las normas para el suelo rústico.

Para la ubicación de la industria, de acuerdo con su compatibilidad, se distinguen las siguientes situaciones:

- 1ª. En planta de piso de edificio de viviendas
- 2ª. En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar
- 3ª. En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle
- 4ª. En manzana industrial
- 5ª. En Polígono industrial de edificación aislada

Su instalación según categorías y situaciones se regirá por las siguientes limitaciones, de potencia instalada, superficie de techo e intensidad de ruido:

LIMITACIONES	Situac. 1ª	Situac. 2ª	Situac. 3ª	Situac. 4ª	Situac. 5ª	Ud. medida
Categorías 1ª, 2ª y 3ª						
Potencia	0,5	3	15	25	-	C.V.
Sup.techo	50	200	400	1.000	-	m ² .
int,ruido	40	45	50	55	-	Db
Categoría 4ª						
Potencia	no	No	no	100	ilimitado	C.V.
Sup.techo	no	No	No	1.000	ilimitado	m ² .
int,ruido	no	No	No	70	100	Db

Las limitaciones de potencia instalada podrán ser rebasadas siempre que las molestias producidas por su instalación no superen los límites de decibelios que se indican en el cuadro anterior. En todo caso el aumento no podrá superar el 50% de los valores máximos establecidos.

Las limitaciones que quedan establecidas para las actividades industriales, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán contar con las potencias que precisen, siempre que las instalaciones no ocasionen molestias al



vecindario.

En cuanto a las instalaciones de servicio, seguridad y control del medio ambiente, se registrarán las actividades industriales por las disposiciones estatales y autonómicas sobre Medio Ambiente y, específicamente, por las condiciones del medio ambiente de las ordenanzas municipales, La Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios, particularmente la normativa de prevención de incendios.

El uso de los locales de sótano viene limitado en el apartado sobre "Condiciones de Seguridad".

Ver obligatoriedad de aparcamientos.

En este uso será particularmente de aplicación las Normas de intervención en materia de actividades M.I.N.P. establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Uso residencial. Se permitirá para vivienda del guarda o vigilante, solo en Grado 2º, a razón de una unidad de vivienda por parcela y con superficie máxima de 90 m² útiles.

4.1.8.2.2. USO TERCIARIO

Se refiere al uso de edificios o parte de ellos con oficinas para actividades administrativas, burocráticas, empresariales, o profesionales al servicio de la población. En general son usos compatibles con la vivienda, aunque presentan exigencias especiales de accesibilidad, seguridad e instalaciones sanitarias que vendrán reguladas en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Por razón de su ubicación, distinguimos las siguientes tres categorías:

- Categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.
- Categoría 2ª Oficinas en bajos y planta primera.
- Categoría 3ª Edificios de oficinas exclusivamente dedicados a este uso.

Las condiciones generales para su implantación serán:

- Los de 1ª y 2ª categoría no podrán tener acceso desde las vías arteriales, interurbanas o urbanas principales de



primera categoría definidas en este Plan.

- Se establece como límite mínimo de superficie destinada al público: la de 6 m².
- La altura libre de las plantas estará en función de la superficie de las plantas (en edificios de uso exclusivo), con un mínimo de 2'50 m.

La Iluminación y Ventilación, podrá ser natural (1/8 de la superficie útil de la planta) o artificial, con instalaciones previamente aprobadas. La ventilación artificial asegurará, al menos, 6 renovaciones por hora.

Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, su ancho mínimo será de 1,10 m.

Los locales de hasta 100 m² útiles estarán dotados de un servicio con WC.

Para plantas de más superficie serán independientes para señoras y caballeros, hasta 200 m², incrementándose en un conjunto cada fracción de 100 m² más. No comunicarán directamente con los locales de acceso público, por lo que estarán dotadas de un vestíbulo de separación.

En los locales de oficinas que formen un conjunto, podrán agruparse los servicios sanitarios que correspondan a cada uno de los locales. En este caso el número de servicios a dotar vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma total de la superficie de los locales, incluyendo la de los espacios comunes.

El uso de los locales de sótano viene limitado.

Ver obligatoriedad de aparcamientos

En lo referente a seguridad de estos locales se respetarán las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Orden de 9 de Marzo de 1971 del Ministerio de Trabajo. B.O.E. 16 y 17 de Marzo, Ley 31/1.995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales) Norma Básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de PREVENCIÓN DE INCENDIOS (NBE CPI-96).

4.1.8.2.3. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

Edificios destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancías, así como a prestar servicios a los particulares. La superficie de venta, incluye los espacios en los que se produce este intercambio comercial, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluso bares y restaurantes si



existiesen y se excluyen a efectos de dicha superficie, las oficinas, almacenes no visitables, zonas de carga y descarga, aparcamientos y otras zonas de acceso restringido.

Distinguimos como en el caso anterior cinco diferentes categorías, según su ubicación o forma edificada:

- Categoría 1ª Bajos comerciales. Locales abiertos al público para comercios y otros servicios, con tolerancia en planta primera y en la de sótano para almacén, sin molestias ni riesgos para los edificios residenciales en que se ubican.
- Categoría 2ª Locales en agrupaciones comerciales. En general se refiere a los locales comerciales en grupo, en edificio exento o no, del tipo Galerías o Pasajes que pueden tener o no, su localización en edificios residenciales, con una superficie útil máxima de 2.500 m². Se atenderán a lo reglamentado para estas agrupaciones, sobre todo en lo referente a accesos, servicios sanitarios y ventilación.
- Categoría 3ª. Dentro de esta categoría se distingue entre:
 - A. Superficies comerciales. En edificios exclusivos que agrupen locales destinados al comercio alimentario y no alimentario con una superficie útil para la exposición y venta superior a 2.500 m² y menor de 10.000 m². Este tipo de establecimientos podrán localizarse en las zonas de equipamiento comercial o terciarias, y les será de aplicación la regulación específica en la materia.
 - B. Grandes superficies comerciales. Con superficies superiores a 10.000 m². Además del cumplimiento de las normas establecidas en este P.O.M. para usos industriales, terciarios y comerciales, les será de aplicación la legislación específica dictada en esta materia.
- Categoría 4ª Almacenes anexos a locales comerciales. En el mismo o distinto edificio y que podrán admitirse en las mismas áreas que las categorías 1ª y 2ª.
- Categoría 5ª Almacenes anexos al uso residencial. Por admitirse en los mismos edificios de las viviendas, requieren vestíbulo estanco independiente ligado al núcleo de comunicación de las viviendas. Se permitirá un solo trastero por vivienda no superior al 15% de la superficie útil de la vivienda y siempre inferior o igual a 14,00 m² útiles. Pudiendo ubicarse en plantas bajas y primer sótano.

Las condiciones generales de este uso serán similares a las del uso terciario con las siguientes salvedades:

Para locales comerciales y en la zona de acceso público, la altura libre mínima interior será de 2,80 m.



- En los aseos será de 2,30 m.
- En el resto de locales sin acceso público será de 2,50 m.
- En locales destinados a espectáculos públicos en grandes superficies comerciales (discotecas, salas de fiesta, etc.), la altura libre mínima en las zonas de acceso público será de 3,20 m.
- En cuanto a dotaciones de aseo se aplicarán las mismas condiciones que para el uso de oficinas.
- En los Almacenes, la obligatoriedad de aseos se hará por cada 200 m² o fracción. En el cómputo de superficies para dotación de aseos se contabilizarán sólo los espacios de acceso público. Para el resto de los locales se estará a lo dispuesto en la legislación laboral aplicable.

Para almacenes y en general, locales no accesibles al público se podrán admitir portillos de evacuación practicados sobre las propias puertas de acceso a los locales, sin invadir en su abatimiento otros posibles caminos de evacuación o espacios de uso público.

- En las agrupaciones comerciales (Mercados, Galerías, Pasajes) de la categoría 2ª, los servicios sanitarios podrán agruparse. (ver uso de oficinas).
- En las nuevas edificaciones de las categorías 2ª y 3ª o en todos los casos cuando la superficie comercial incluidas sus dependencias, sobrepase los 1.000 m² se dispondrá en el interior de la parcela aparcamientos especialmente habilitados para la carga y descarga, en un número superior al 10% de los aparcamientos obligatorios.
- El Uso de los locales de sótano viene limitado en el apartado "condiciones de seguridad" de estas normas."

Ver obligatoriedad de aparcamientos.

Estos Edificios e instalaciones respetarán la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios (NBE CPI vigente). En su caso, será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82).

4.1.8.3. USO DOTACIONAL

Es el correspondiente a las actividades de equipamiento de carácter público, privado o colectivo. Sirven para la dotación de servicios a la población e incluyen aspectos como el de los espacios libres verdes o deportivos.

En las presentes Normas distinguimos las siguientes tipologías.



1. - Dotaciones para infraestructuras.
2. - Docente.
3. - Social: incluye los usos religiosos, cultural, administrativo, sanitario asistencial, espectáculos y salas de reunión.
4. - Deportivo.
5. - Comercial.
6. - Equipamientos especiales.

En cuanto a su titularidad se pueden distinguir entre:

- a. Equipamientos privados. Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y similares, funcionando en régimen privado.
- b. Equipamientos públicos. Edificios o locales destinados centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercados municipales, verde y similares, funcionando en régimen público.

Las instalaciones de estas dotaciones tienen unas dimensiones, condiciones de edificación, situación, seguridad, mantenimiento, etc., muy específicas de cada uso, por ello se regirán por sus normativas específicas, que regulan sus condiciones de ubicación, acceso, dimensiones, servicios, seguridad e higiene.

En cuanto a altura libre mínima de los locales será de aplicación según el caso, lo dispuesto en los apartados de normativas de zona. Los edificios de uso público, reseñados en el artículo 11 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, son aplicables las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas.

De acuerdo con esta, la accesibilidad a los edificios públicos se efectuará de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible y estarán debidamente señalizados, y utilizarán una iluminación adecuada para facilitar su localización. También al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible.



4.1.8.4. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE

Incluye este apartado los usos de garaje, servicios y suministros del automóvil y aparcamiento.

Para su previsión se establecen cuantías. Para su regulación se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Garaje privado. No mayor de 100 m².
- Categoría 2ª. Dentro de esta categoría se distingue:
 - A. Garaje comunitario o público no mayor de 600 m² en edificio residencial o de otro uso, en sótanos o planta baja.
 - B. Garaje comunitario o público con más de 600 m² en edificio residencial o de otro uso, en sótanos.
- Categoría 3ª. Aparcamiento o garaje público sin limitación de superficie, en edificio exclusivo o bajo superficie de uso público.
- Categoría 4ª. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos. Se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:
 - A. Estaciones de servicio: son aquellas que disponen al menos de tres aparatos surtidores.
 - B. Unidades de suministro: son las que disponen de un máximo de dos aparatos surtidores.

4.1.8.4.1. GARAJES

Las condiciones generales para el diseño y autorización son las siguientes:

Para su diseño, las plazas de guarda y aparcamiento, tendrán una superficie mínima de 25 m², incluida la parte proporcional de rampas, calles de acceso y área de maniobra.

Dimensiones mínimas: las plazas serán: 2,20 m. x 4,50. m. aunque en aparcamientos comunitarios se deban prever un 10% de plazas de 5,00 m. x 2,50 m. Estas dimensiones mínimas no podrán resultar disminuidas en ningún caso por la existencia de obstáculos de cualquier clase.

Accesos: En los garajes de más de 600 m² el ancho del acceso se establece en función del ancho de la calle del siguiente modo:

Ancho de calle (AC)	Ancho mínimo acceso (AA)
---------------------	--------------------------



AC<10 m AA= 5 m

10m

AC> 14m AA= 3 m

En garajes de más de 2.000 m² existirán al menos dos accesos diferenciados, uno de entrada y otro de salida de vehículos. En caso de que ambos accesos resulten agrupados en el mismo punto, el ancho mínimo será de 6 m.

En garajes de más de 5.000 m² estos accesos, además de tener entrada y salida independientes, deberán producirse desde calles distintas. En este caso dispondrán así mismo de un acceso peatonal de uso exclusivo e independiente del de vehículos.

Los accesos de los garajes menores de 600 m² se regularán en función del ancho mínimo de la puerta.

- Esperas: en el caso de garajes comunitarios o de viviendas colectivas, se reservará un espacio de espera con pendiente máxima del 5% que como mínimo sea de 3 m. a contar desde la línea de fachada hacia el interior del inmueble, antes de iniciarse la rampa. En las ordenanzas de edificación alineada a vial este espacio de espera podrá suprimirse sólo cuando se trate de garajes de superficie menor de 600 m², siempre que no sea posible.
- Rampas: las rampas rectas no superaran el 16% de pendiente en los tramos rectos y el 12 % en los tramos en curva. El radio de curvatura en este caso, medido en el eje será superior a 6 m. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m para todos los casos excepto en categoría 1ª donde podrá tener 2,60 m. En el caso de viviendas unifamiliares las pendientes de las rampas se repartirán en tres tramos de 12%-24%-12% para evitar golpes del coche con el suelo, teniendo los tramos de 12% (inicial y final) una longitud mínima de 1.5 m.
- Puertas: Anchura mínima 3m. Altura mínima 2,10 m. En categoría 1ª el ancho mínimo será de 2,50 m.
- Vías de entrada: Un solo vial de sentido doble de 3m. en tramo recto, y de 3,5 m. en directriz curva, para las categorías 1ª, 2ªA y 2ªB. Dos viales de sentidos contrarios, para los de 3ª categoría.
- Pasillos interiores: tendrán una anchura mínima de



4,75 m. completamente libre de obstáculos en todo su recorrido.

- Altura libre mínima: 2,15 m. Esta altura podrá resultar disminuida hasta un mínimo de 1,95 m. como consecuencia de la incidencia puntual de las instalaciones o de la estructura del edificio.
- Aparatos montacoches: Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando este constituya la única solución de acceso. En este caso se dispondrá un aparato por cada 600 m² de superficie de aparcamiento o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá unas dimensiones mínimas de 6,50 por 3,50 m libres de obstáculos.
- Aseos: En los garajes de más de 600 m² se dispondrá un aseo con inodoro y lavabo dotado de ventilación natural o forzada. En los garajes de uso público se dispondrán sendos aseos diferenciados por sexos.
- Ventilación: En todo caso se dispondrá de ventilación natural en la relación de 1,00 m² de sección de los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de garaje. En el caso de disponer además de ventilación forzada, esta garantizará un barrido completo de los locales y se justificará una renovación total del volumen de aire del garaje de seis ciclos a la hora. Los conductos de ventilación natural o forzada serán exclusivos, resistentes al fuego y, en su punto de salida se encontrarán al menos, a 15 mts. de cualquier hueco o abertura en las fachadas de las edificaciones próximas; o bien se llevarán a la cubierta del edificio; quedando en este último caso a una altura mínima de 1 m. por encima de la cumbrera más próxima que se encuentre a menos de 5 m. del punto de salida del conducto.

Será de aplicación lo reseñado en el artículo 9 de la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha vigente.

4.1.8.4.2. INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHICULOS

Las condiciones generales de diseño y autorización son:

- Parcela mínima: Estaciones de servicio: 1.000 m²
Unidades de suministro: 350 m².
- Edificabilidad: Estaciones de Servicio: 0,25 m²/m² para los primeros 2.000 m² y 10 m²/m² para los



restantes unidades de suministro.

- Ocupación máxima por todos los conceptos, excepto depósitos enterrados.- Estaciones de servicio: 60%. Unidades de suministro: 80%.
- Autorización: Las instalaciones de suministro de combustible a vehículos requerirán autorización del Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales en función de los requerimientos y limitaciones del tráfico.
- Compatibilidad: Dentro de la Normativa del Plan general, este uso se considera Uso Compatible condicionado es decir autorizable (apartado sobre clases de usos y actividades).
- Ubicación:
 - a. En las distintas zonas de Ordenanza, de acuerdo con las compatibilidades y tolerancias establecidas en las mismas.
 - b. En los Planes Parciales de desarrollo del Suelo Urbanizable, en parcelas calificadas para este uso, sin que sea necesario incluirlas en las dotaciones de cesión.
 - c. En terrenos de protección de vías, servicios infraestructurales y vías públicas.

Las categorías 3ª y 4ª de este uso se calificarán como actividades clasificadas a efectos de la Normativa municipal sobre las mismas. Serán de aplicación, las Normativas específicas de este uso, respecto a ventilación seguridad, higiene, así como las condiciones de la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios.

4.1.9. NORMATIVA GENERAL DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

4.1.9.1. DOTACIONES DE SERVICIOS A LOS EDIFICIOS

Agua: Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable. En el caso de viviendas la dotación mínima será de 350 l. por habitante y día. Se procurará en la instalación de ACS de todas las viviendas que técnica y económicamente sea posible, la ejecución y provisión de placas solares.

Saneamiento: En suelo con destino urbano todo edificio deberá contar con desagüe a la red general de alcantarillado. En suelos sin destino urbano, donde no exista red de alcantarillado, el vertido de residuales podrá hacerse a pozos absorbentes previa depuración en fosa séptica o estación depuradora.

Para aguas residuales industriales el sistema de vertido y depuración



habrá de contar con la aprobación previa del organismo competente.

Energía eléctrica: todo edificio contará con instalación interior y acometida eléctrica, siendo exigible el cumplimiento de las disposiciones legales para esta clase de instalaciones en baja tensión.

Antenas de recepción de audiovisuales: Se refiere a la recepción de servicios públicos de Radio o Televisión. Condiciones:

- En el exterior del volumen edificado solo se podrá instalar una antena por edificio o por cada función que tecnológicamente, no se pueda integrar con otra en una misma antena.
- Cuando se instalen en las cubiertas de los edificios deberá probarse la ubicación que mejor proteja de vistas desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.
- No se podrán instalar en las aperturas, ventanas, balcones, terrazas y paramentos perimetrales de los edificios, a menos que se pueda ocultar de vistas desde cualquier espacio de uso público o comunitario.
- En las ordenaciones de tipo unifamiliar, se centralizará el sistema de recepción de señal por unidades que como mínimo será la manzana, prohibiéndose la instalación individualizada de antenas receptoras.

Para las antenas de Emisión de Programas, Radioaficionados, Radioenlaces y comunicaciones privadas, así como para las instalaciones de telefonía móvil u otros según la ley.

En todo caso, se estará a lo que dispongan las normas aplicables vigentes sobre telecomunicaciones.

4.1.9.2. DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

En la tipología de vivienda multifamiliar, en aquellas zonas que no tengan específicamente señalada su densidad de viviendas, esta se obtendrá por medio de la superficie edificable, determinada en el Plan Parcial, dividida por 125 m² (superficie de una vivienda). Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentara en una.

En esta misma tipología y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda para jóvenes y en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, el número de viviendas previsto en las parcelas resultantes de este Plan Parcial, podrá incrementarse, multiplicando por 1,65 el 70 % del número máximo de viviendas.

En cualquier caso, el 20 % del número máximo de viviendas finalmente proyectadas en la parcela, se mantendrá con una superficie superior a



125 m²t construidos con zonas comunes (vivienda grande).

A efectos de dotación de estacionamientos obligatorios no se considerarán diferencias entre los conceptos de vivienda y apartamento.

4.1.9.3. DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACIÓN

4.1.9.3.1. ALINEACIÓN

Se entiende por alineación la línea que separa:

- a. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b. Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- c. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

4.1.9.3.2. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA

Se distinguen dos casos:

- Cubierta plana (multifamiliares): Es la distancia vertical, medida desde la rasante a la acera (la del terreno en su defecto), hasta la cara inferior del forjado de cubierta, al margen de la medida que se establezca para su antepecho superior.
- Cubierta inclinada (unifamiliares): Es la distancia vertical, medida desde la rasante a la acera (la del terreno en su defecto), hasta la cara inferior del forjado de cubierta que define la cubierta de la vivienda, medido en la intersección de este con la fachada. a 50 cm. de la alineación oficial de fachada (sin vuelos).

4.1.9.3.3. ALTURA EN PLANTAS

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y áticos o cámaras bajo cubierta, si estuvieran autorizadas en la zona.



4.1.9.3.4. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende como tal la que permitiría localizar la edificación, cumpliendo los requisitos de ocupación, y que estará definida por las alineaciones, retranqueos y distancia a otras edificaciones.

4.1.9.3.5. BALCONES, MIRADORES, CUERPOS VOLADOS CERRADOS, SALIENTES

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen: Balcones y Terrazas: con cerramientos diáfanos u opacos solo a altura de antepecho. Miradores acristalados: con cerramiento diáfano en toda su altura. Cuerpos volados cerrados: con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos puedan existir huecos de menor tamaño.

Son salientes los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares o pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por razones constructivas o funcionales. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Los aleros quedan incluidos en la definición de cuerpos volados a efectos de determinación del vuelo máximo de los mismos que podrá ser un 20 % más del vuelo máximo existente para cuerpos o salientes volados. Se prohíben los vuelos macizos, permitiéndose únicamente los de balcones y miradores, con un máximo de cuarenta centímetros para los balcones y un máximo de sesenta centímetros en los miradores, en calles de hasta 10 m. de anchura. En calles de 10 m. o más, el ancho máximo de vuelo será de cuarenta centímetros para los balcones y un máximo de un metro en los miradores

La longitud máxima de vuelos no excederá de los dos tercios de la dimensión de la fachada. Su separación de las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo.

El canto visto de cualquier vuelo, incluido aleros, no sobrepasará los diez centímetros, salvo que sea moldurado.

4.1.9.3.6. CÁMARAS BAJO CUBIERTA (UNIFAMILIARES)



Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta. Por su forma y condiciones de habitabilidad se regulan en una ordenanza especial, de aplicación en los lugares donde se autoricen las cámaras.

4.1.9.3.7. FONDO EDIFICABLE

Marca la alineación posterior de la Edificación, por lo que el espacio sobrante se destinará a patios privados de la edificación. Será de aplicación en aquellas parcelas cuyo fondo así lo permita y marca también el 100 por 100 de la ocupación.

4.1.9.3.8. RASANTE

Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía. Dentro de este concepto cabe distinguir:

- Rasante previa o perfil del terreno en su estado natural.
- Rasante oficial definida por la acera o vial o por los proyectos de las mismas.
- Rasante modificada o resultante de modificar la rasante previa en $\pm 1,00$ m. (de aplicación en los casos de edificación aislada).

4.1.9.3.9. RETRANQUEO

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

4.1.9.3.10. SUPERFICIE OCUPADA

- a. Sobre rasante. Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.
- b. Bajo rasante. La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites:
 - su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas será de 3'00 mts.



- en edificación unifamiliar, además de lo anterior, la rasante resultante en los espacios libre privados no podrá quedar a más de un metro por encima de la rasante de los espacios libres colindantes, viario o dotacional, sean estos públicos o privados.

4.1.9.3.11. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios técnicos municipales procuraran evitar molestias avisaran a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

4.1.9.3.12. REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA, ALTURAS MINIMAS DE PLANTAS BAJAS Y DE PISO.

Aunque anteriormente se fijan las alturas máximas de plantas bajas y las alturas libres de piso, se indica aquí las alturas de suelo acabado desde rasante, que regirán a efectos de orientar en cuanto a la escala urbana general de las calles: Para la tipología multifamiliar, la altura mínima de suelo terminado de planta 1ª será igual o mayor a 3,50 m respecto de la cota del punto de medición de la altura reguladora.

Alturas máximas a la cara inferior del último forjado, en función del número de plantas permitidas en las ordenanzas:

Nº de plantas	Alt. Max.
2	7,50 m
3	10,00 m
4	13,00 m
4 + Ático	16,00 m.

En cualquier caso, la altura libre mínima en habitaciones vivideras será de 2,50 mts.

En casos perfectamente justificados, aplicación de normativas específicas, instalaciones..., la altura máxima podrá incrementarse hasta un 7 %



4.1.9.3.13. ALTURAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general se permitirá construir una Planta menos de las fijadas por las Ordenanzas de Zona. En este caso, la Propiedad del edificio de menor altura estará obligada al tratamiento de las medianerías y paredes contiguas al descubierto, de acuerdo con el tratamiento de fachada existente o con las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

Se exceptúa de la regla anterior general, los supuestos de actuaciones asistemáticas o aislada en suelo urbano, en que la regla será la inversa, es decir, el número de plantas máximo será a la vez mínimo, a efectos de garantizar la implantación del aprovechamiento real otorgado por el planeamiento.

4.1.9.3.14. MEDICIÓN DE ALTURAS EN CASO DE ALINEACIONES CON DESNIVEL

a. Casos de desnivel en alineación a vial:

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de fachada a mayor y menor cota, no supere 1,00 mts, el punto de referencia de la altura reguladora será el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo.
2. Cuando dicha diferencia sea superior a 1,00 mts., el punto de referencia de la altura reguladora se situará a 0,75 mts. Por debajo del punto de la fachada o fachadas situado a mayor cota.
3. Cuando en una fachada, la diferencia de niveles entre los puntos a mayor y menor cota sea superior a 2,4 mts. Se fraccionará la fachada de forma que nunca exista un desnivel mayor.

b. Casos de gran desnivel transversal:

Cuando un solar dé a dos calles de gran diferencia de rasante, y por sus dimensiones, no tenga patio interior, la altura podrá ser la media de la autorizada a ambas fachadas, admitiéndose, en la primera planta que tenga bajo rasante una de sus caras, el tratamiento de planta baja en cuanto a usos, excepto el de vivienda, pero contabilizando su edificabilidad a efectos del aprovechamiento, no pudiendo superar el establecido para la parcela.

4.1.9.3.15. ELEMENTOS PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA



Solo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, conforme se define en estas Normas Urbanísticas, pudiendo ocuparse la misma de acuerdo con la ordenanza de Cámaras bajo cubierta para viviendas unifamiliares.
2. Las cubiertas planas con barandas o antepechos cuya altura no podrá exceder de 1,30 mts.
3. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1,80 mts. de altura si son opacos y de 2,20 mts. De altura si se trata de rejas o similares.
4. Los elementos técnicos de las instalaciones, particularmente las placas solares en los bloques de viviendas.
5. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.
6. Buhardillones (también denominados mansardas) en unifamiliares. El retranqueo mínimo a fachada será el coincidente con el plano vertical de la fachada siempre que exista alero en la parte anterior. La anchura máxima exterior será de 1,80 mts, manteniéndose una separación mínima entre buhardillones de 1,00 m.

4.1.9.3.16. ORDENANZA ESPECIAL DE CAMARAS BAJO CUBIERTA (UNIFAMILIARES)

El uso del espacio bajo cubierta para viviendas unifamiliares, en caso de optarse por esta solución, queda regulado en sus aspectos de forma y utilización por el siguiente gráfico:

1. La cámara bajo cubierta seguirá necesariamente la pendiente de la cubierta, para que no se considere una planta más.
2. La pendiente máxima de la cubierta será del 50 %.
3. Esta pendiente y por tanto la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de plantas de piso.
4. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a 1 m, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal o de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada.
5. Será de aplicación lo establecido en el apartado 6 del artículo anterior
6. En esta altura a la cumbrera quedará incluido en todos los casos, las posibles torres de aparatos elevadores
7. El uso de las cámaras bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal



independiente de ésta.

8. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad, salvo toda la superficie que cuente con una altura libre de 1,50 m o superior.
9. En las viviendas multifamiliares este espacio se dispondrá en forma de ático retranqueado, en una distancia a fachada no inferior a tres (3) mts. con cubierta plana y una altura máxima de 2,50 mts. La cubierta será siempre horizontal en caso de ático.

4.1.9.3.17. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS

Como dato general y salvadas las dimensiones mínimas que se han fijado en la Norma de Uso relacionado con el Transporte, se deberá reservar un 10% de los aparcamientos obligatorios, con unas dimensiones de 5,00 por 2,40 mts. Las reservas obligatorias por usos serán las contempladas en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento:

- Uso Residencial Privado. Se estará a lo que dispone el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento.
- Uso Residencial Público. Se estará a lo que dispone el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento.

Se preverá en las nuevas edificaciones, 1 plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones hoteleras o residenciales y por cada 2 apartamentos o estudios. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos. Serán de aplicación las mismas excepciones que las señaladas en el párrafo anterior.

- Uso Industrial. Se estará a lo que dispone el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento. En los talleres de automóviles que se reservará 1 plaza por cada 50 m². de superficie destinada a este uso. En todos los estacionamientos se dispondrá de un 15% de plazas para vehículos industriales ligeros (5,7x2,5) más un 8% para vehículos industriales grandes (9,0x3,0) También se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos.
- Usos Terciario, Comercial y de Almacenes. Se estará a lo que dispone el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos.
- Uso Reunión y Espectáculo. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, incrementadas en 1 plaza por cada 25 personas de capacidad. Se



reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos.

- Uso Sanitario y Asistencial. Las Clínicas reservarán 1 plaza de aparcamiento por cada 5 camas, y 1 plaza por cada dos salas de consulta. Otro tipo de servicios lo harán en forma similar a las oficinas.
- Uso Educativo. Dispondrán de aparcamiento de autobuses, fuera del espacio público, por cada 200 plazas y estacionamiento para profesores y empleados en la proporción de 1 plaza por cada 4 empleados.

APARTADO 4.1.9.3.18. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Se entiende como superficie computable a efectos de edificabilidad:

La superficie construida sobre rasante, cerrada de cada una de las plantas, delimitada por los muros o acristalamientos de cerramiento de la edificación, incluyendo los cuerpos volados, si estos están cerrados.

Se excluye de este cómputo:

1. Los huecos superiores a 0,10 m²., de paso de instalaciones o de otras características (ascensores, ojos de escalera...)
2. Las terrazas o cubiertas transitables, siempre que no se encuentren cubiertas. Si estuvieran cubiertas, computarían al 50% de su superficie. Si estuvieran cerradas lateralmente (3 lados) y cubierta con un solo frente libre, computarán al 100 %. Se considera terraza no cubierta aquella en la que el forjado de techo se encuentre a una altura superior de 4,50 metros.
3. Los espacios definidos por la proyección de cornisas.
4. Los sótanos y semisótanos, no computan a efectos de edificabilidad.
5. A los efectos de aplicación de estas determinaciones se considera:
 - Planta baja: Es la planta del edificio cuyo suelo se sitúa al nivel de la rasante o con una diferencia menor de 1,50 m por encima (hasta acabado del pavimento) o 1 m, por debajo de la misma (medida hasta la parte superior del forjado).
 - Planta sótano: Es aquella cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno o acera.
 - Planta semisótano: Es la que tiene su forjado de suelo por debajo de la rasante del terreno o acera y su



forjado de techo por encima, sin sobrepasar el acabado de éste los 1,5 m. sobre la misma.

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, solo se les debe repercutir a cada unidad residencial, los metros cuadrados de los espacios comunes de acceso y distribución a las viviendas. Es decir exclusivamente los portales, escaleras y/o rampas y distribuidores a las viviendas con los criterios establecidos en este artículo.

4.1.9.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS

4.1.9.4.1. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

Toda vivienda (excepto la vivienda mínima definida como apartamento) se compondrá al menos de las siguientes piezas:

- Un salón o comedor-estar.
- Un dormitorio de dos camas y un dormitorio de una cama.
- Cocina.
- Baño.

Dormitorios: La superficie mínima de los dormitorios de una cama individual será <10,00 m² útiles; la de los dormitorios de dos camas o de matrimonio será de 10,00 m² útiles. Para el cálculo de la superficie útil de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque estos se encuentren en el interior del dormitorio; se entiende por pasillo de acceso un espacio con anchura inferior a 120 centímetros o longitud superior a 80 centímetros.

Salón o comedor -estar.- Su superficie útil mínima será de 14,00 m² útiles.

Cocina.- Su superficie útil mínima será de 6,00 m².

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

Aseo.- Formado por inodoro y lavabo.

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

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



A continuación se establecen las superficies mínimas en función del número de ocupantes:

Dormitorio doble <10 m²-2 ocupantes.

Dormitorio sencillo <10 m²-1 ocupante.

Número de ocupantes:	Hasta 3	4	5 o más.
Estar	12	14	14
Estar-comedor	14	16	18
Estar-comedor-cocina	20	24	26
Cocina	6	7	8
Tendedero	2	2.5	3

4.1.9.4.2. VIVIENDA MÍNIMA O APARTAMENTO.

Compuesto como mínimo de Salón-comedor, cocina de 5 m² útiles, un Dormitorio de 10 m² útiles y 1 baño 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 de 18 m². La superficie útil mínima total será de 35 m².

Como en el apartado de 4.1.9.2 "Determinación del número de viviendas" se señala a continuación la correlación de equivalencia entre viviendas y apartamentos a los efectos del necesario control urbanístico.

En esta misma tipología de vivienda multifamiliar y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda para jóvenes y en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, el número de viviendas previsto en las parcelas resultantes de este Plan Parcial, podrá incrementarse, multiplicando por 1,65 el 70 % del número máximo de viviendas.

En cualquier caso, el 20 % del número máximo de viviendas finalmente proyectadas en la parcela, se mantendrá con una superficie superior a 125 m² construidos con zonas comunes (vivienda grande)

A efectos de dotación de estacionamientos obligatorios no se considerarán diferencias entre los conceptos de vivienda y apartamento.



4.1.9.4.3. OBLIGATORIEDAD DE LA VIVIENDA EXTERIOR

Todas las viviendas tendrán consideración de "vivienda exterior". Se entiende por tal, la que tiene al menos uno de los locales vivideros (Salón, cocina y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio.

Habitación exterior: es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

4.1.9.4.4. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

La ventilación es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior. Puede ser directa, mediante huecos de fachada o indirecta mediante medios artificiales de ventilación forzada. Cualquier local deberá tener garantizada una renovación

mínima de: 1 vez su volumen por hora. Para ello la superficie practicable de las ventanas en todos los locales de una vivienda será al menos de 1/10 de la superficie útil de la habitación.

4.1.9.4.5. ALTURA LIBRE DE PISOS MINIMA

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

La altura libre se define como la de distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

En cualquier habitación vividera, será de 2,50 mts.

4.1.9.4.6. ILUMINACIÓN



La iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, si bien todas las piezas habitables contarán con iluminación naturales. Para asegurar la iluminación natural de los locales, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con la superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo (podrán contar con iluminación artificial) pero no las cocinas cuando constituyan pieza independiente. Sin perjuicio de las condiciones que exijan los reglamentos específicos de cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux., medidos sobre un plano horizontal de trabajo trazado a 75 cm. del suelo.

Los dormitorios contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior.

4.1.9.4.7. VENTILACIÓN

Todas las piezas habitables contarán con ventilación natural. Los baños y aseos podrán contar con ventilación forzada a cubierta. Además, las cocinas contarán en todo caso con ventilación forzada a cubierta. La superficie mínima de ventilación natural será de 1/3 de la iluminación.

En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo prolongado de ventilación forzada estática o dinámica (6 renovaciones/hora).

La cocina contará con un conducto de ventilación, cuya capacidad de renovación de aire, contará en la renovación general de la vivienda.

4.1.9.4.8. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, provenientes de la combustión, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Se prohíbe la salida de humos por fachada (interior o exterior), balcones o ventanas de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina, ni calderas individuales estancas de gas que no estén conducidos por tubos o conductos suficientemente aislados para evitar que la radiación de calor o el olor se transmita a propiedades contiguas o que el paso de salida de humos produzca daños a terceros. Como condiciones de las



chimeneas se fijan las siguientes:

- Se permite que por el mismo conducto se evacuen humos de diferentes combustibles. Los conductos de evacuación no tienen por qué ser independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.
- Que el remate de la chimenea en cubierta facilite la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- Que los conductos se eleven como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a distancia no superior a 5 mts.

4.1.9.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Se refieren a aquellas exigencias constructivas que están impuestas por la seguridad de personas y bienes en el uso normal de los edificios. Aunque para los usos específicos existen reglamentos propios (como es el caso de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de barreras arquitectónicas de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha), señalamos aquí algunas en relación con el uso de vivienda, en edificios de nueva planta. En la regulación de los distintos usos se establece su aplicación. Con carácter general se fijan los siguientes condicionamientos:

4.1.9.5.1. PORTALES, PASILLOS COMUNES Y ACCESOS A ESCALERAS

Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,80 m., a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Los pasillos que tengan carácter de uso común no tendrán un ancho libre inferior a 1,20.

Los puntos de acceso a escaleras y ascensores, contarán con un espacio mínimo de 1,20 x 1,20 en el punto de arranque del tiro.

4.1.9.5.2. ESCALERAS

Se distingue entre multifamiliar y unifamiliar.

1.- Multifamiliar.



Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general en tramos rectos y 1,20 m. en tramos curvos, en cuyo caso los peldaños tendrán como mínimo tendrán un ancho de huella de 25 cm. medidos a 40 cms. del pasamanos. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI en vigor para la evacuación de los edificios.

En los edificios de viviendas de hasta 4 plantas se admite luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/8 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La superficie mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m² y con un lado mínimo de 0.80 m.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados. La huella tendrá una longitud mínima de 28,00 cm. y la contrahuella tendrá una altura máxima de 19,00 cm., con un número máximo de 16 peldaños en un solo tramo.

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

- No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI en vigor.
- Ancho de mesa con acceso a vivienda: 1,20 m. mínimos.
- Altura mínima (cabezada) medida desde la huella a la zanca superior será como mínimo de 2,10 m.
- Altura mínima del pasamanos de escalera: 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima entre balaustre de barandilla y antepechos: no será superior a 12 cm.

En los casos de escaleras interiores de vivienda será de aplicación lo dispuesto para la vivienda unifamiliar.

2.- Unifamiliar.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,90 m. Se permitirán peldaños compensados.

Altura mínima (cabezada) medida desde la huella a la zanca superior será como mínimo de 2,10 m.

Altura mínima del pasamanos de escalera: 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustre de barandilla y antepechos: no será superior a 12 cm.



4.1.9.5.3. ASCENSORES

Será obligatoria la instalación de ascensor, accesible a minusválidos, en todo edificio en el que concurran cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más.

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 64 ocupantes o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

4.1.9.5.4. GUARDERÍAS DE BICICLETAS Y COCHES DE NIÑOS.

En edificios de vivienda colectiva de nueva construcción (no en rehabilitaciones) será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal ó zona a los ascensores, para guardería de bicicletas, coches de niño, etc. que deberá cumplir las siguientes condiciones:

No estar a cota superior a 1.50 ml. Respecto de la rasante de acera en la entrada del edificio.

La puerta del edificio tendrá una dimensión mínima libre de 0.72 ml.

Su altura mínima libre será de 2.25 ml.

La superficie mínima será de 5 m²u. hasta 10 viviendas (siendo posible inscribir un círculo de 2 ml. de diámetro), incrementándose en 1 m²u. por cada 4 viviendas o fracción que supere las 10 viviendas.

El recubrimiento de suelo y paredes hasta una altura mínima de 1.20 ml. será de material fácilmente lavable.

4.1.9.5.5. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Los antepechos y barandillas de ventanas y balcones tendrán una altura mínima de 0'95 m. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg/m. En el caso de barandillas de escalera la altura podrá ser de 0'90 m. con separación entre barrotes inferior a los 12 cm.



4.1.9.5.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.P.I.-96.

4.1.9.5.7. INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO.

Todo edificio de carácter residencial podrá contar con placas solares para la producción de agua caliente sanitaria siempre que técnica y económicamente sea posible (ACS).

Además, todo edificio de carácter residencial colectivo deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio, situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

- De centralización de contadores de agua.
- De centralización de contadores de energía eléctrica.
- De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro).
- De recepción audiovisual (también en conjuntos unifamiliares en hilera).

4.1.9.5.8. USO DE SOTANOS

Las plantas de sótano no podrán tener Usos residenciales ni Usos lucrativos directos, aunque si, los de servicio de los locales de Planta baja como archivos, almacenes, sanitarios, aparcamientos del edificio, etc.

4.1.9.5.9. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.



En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

4.1.9.5.10. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Como instrucción técnica complementaria a estas Normas, dirigida a todos los profesionales que intervengan en la construcción de edificios y áreas públicas que impliquen concurrencia de público, se señala la obligatoriedad de cumplimentar los artículos 54 al 61 referentes a la movilidad y barreras arquitectónicas de la Ley 13/1982 de Integración Social de Minusválidos (LISMI). y a la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha, lo que se exigirá para la licencia municipal de obras.

A estos efectos y por lo que respecta a la edificación, esta se clasificará en: Accesible, Practicable y Adaptable.

Los edificios públicos de nueva construcción y las ampliaciones o rehabilitaciones, serán accesibles con todas las instalaciones fijadas por la Ley.

Los edificios destinados a viviendas deberán tener por lo menos un itinerario practicable.

En las promociones de Vivienda con algún régimen de protección se realizarán al menos un 3% de viviendas accesibles para personas de movilidad reducida.

Todo lo anterior se justificará adecuadamente en la Memoria y planos de los proyectos de edificación.

4.1.9.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.1.9.6.1. IMAGEN URBANA

El mantenimiento de la imagen urbana, su adecuación a la vida de la colectividad.

Estos condicionamientos podrán afectar, a los efectos del volumen del edificio, en el emplazamiento, a su forma de cubierta, a los materiales de su fachada, en cuanto al modo de utilizarlos, a su calidad, o a su color.



Esta doctrina, en su formulación técnica, ofrece dos caminos o planteamientos típicos: un enfoque conservador y otro vanguardista.

El enfoque más conservador, ha sido siempre de carácter mimético y pretende conseguir el orden y la estética antes indicados, por el simple camino de la copia e imitación, de la exigencia de los mismos materiales, proporciones y composición que la edificación consagrada por el tiempo.

El enfoque más vanguardista, reconoce la importancia de esta consagración, pero sin pretender que sus valores estén en los detalles, sino en el fondo del concepto arquitectónico. Este concepto no consiste en la materialidad de la solución constructiva que puede variar con el tiempo y los avances tecnológicos, sino en su adaptación a una forma generalizada de vida y de paisaje. Es esta forma la que presenta elementos permanentes y elementos transitorios y a ellos ha de responder la oferta diseñada. Clima, economía, nivel de servicio, tipo de actividad, medios técnicos, costumbres, son ejemplo de estos elementos citados.

Sin embargo, hay como un derecho previo de adaptación a lo anterior y existente que debe ser respetado por lo nuevo, aún a costa de ciertos sacrificios. La unidad y coordinación con la forma existente, es esta servidumbre que vemos reflejada en los ejemplos que el transcurso de las épocas nos deja de esta adaptación, sin renunciar del todo a los modos y lenguajes de cada una de ellas.

Se tratará de conseguir unidades coherentes en el aspecto formal, tanto de los espacios libres (plazas, calles, itinerarios de peatones ... etc.) como de los edificados. Igualmente deberá establecerse un criterio selectivo o alternativo de materiales, o colores y detalles compositivos, permisibles en las edificaciones, que garanticen una unidad visual de acuerdo con el emplazamiento.

4.1.9.6.2. MEDIANERIAS Y FACHADAS LATERALES

Se tratarán con condiciones de composición y materiales, similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos u otros, se dejaran paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

4.1.9.6.3. MATERIALES



Los materiales y su color, estarán en todo caso en función de los criterios y estética predominantes en el conjunto de fachadas en el que debe ubicarse. Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados...), y también de aquellos otros que puedan considerarse extraños, o exóticos a la Zona, aunque su uso pueda ser frecuente en otros ambientes. (grandes acristalamientos, muros cortina...).

4.1.9.6.4. SALIENTES Y VUELOS

Cuerpos salientes

Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos indesmontables u opacos como miradores terrazas cerradas y similares.

Se entenderán abiertos aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus paramentos laterales (balcones, terrazas abiertas etc.).

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos computará al 50%.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a una distancia igual al vuelo de la medianería correspondiente.

Elementos salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación como zócalos pilastras, gárgolas, etc. No podrán sobresalir más de 15 cms. y se admitirán en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6,00 mts de anchura y el ancho libre que quede de acera sea superior a 0,80 mts.



4.1.9.6.5. SOPORTALES

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales estos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona. Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí a efectos de ocupación y altura de la edificación.

4.1.9.6.6. PORTADAS, ESCAPARATES, REJAS Y CIERRES

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación.

4.1.9.6.7. MARQUESINAS Y TOLDOS FIJOS

Solo se permiten en los siguientes casos:

- en proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidas
- en actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros. El saliente máximo quedará, como mínimo, a 0,60 mts sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrá cubrir los huecos de la planta baja.

4.1.9.6.8. TOLDOS MÓVILES

Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 mts. Dentro del ámbito de cada bloque o manzana su instalación responderá a soluciones unitarias aceptadas expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

4.1.9.6.9. RÓTULOS, MUESTRAS Y ANUNCIOS

Son los anuncios paralelos a fachada. Solo podrán ocupar una faja de anchura máxima de 90 centímetros en plantas bajas, salvando



los dinteles de portales, con un saliente máximo de 15 centímetros. En plantas de pisos el ancho máximo de la faja será de 60 centímetros.

Los anuncios en cubierta o coronación de edificios de viviendas solo podrán tener una altura de 1/10 de la del edificio con un máximo de dos mts. Este tipo de anuncios únicamente se admitirán en edificios exclusivos de espectáculo, comercio, almacén o industria y fuera del ámbito del Casco Histórico. En los casos de edificios exclusivos de espectáculo, comercio o industria, esta dimensión podrá ser mayor. En todos los casos, se tratará de anuncios de letras sueltas.

4.1.9.6.10. BANDEROLAS

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 250 centímetros de la rasante de acera y su altura máxima será de 90 centímetros. En las plantas de piso solo podrán situarse a la altura de los antepechos. En el caso de que cuenten con instalación luminosa no podrán situarse por encima de la planta baja. Este tipo de anuncios en el Casco Histórico deberán limitarse a elementos móviles y flexibles.

Fuera de los supuestos anteriores, la publicidad exterior en elementos fijos se prohíbe con carácter general, a excepción de la promovida por las instituciones, así como los indicadores debidamente autorizados.

4.1.9.6.11. INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada. Su instalación deberá quedar integrada en el diseño global de la fachada o permanecer oculta. En cualquier caso, necesitarán para su instalación un estudio de su efecto en el alzado de la fachada, sin romper la unidad del cerramiento.

Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohíben en todos los casos, debiendo conducirse a la cubierta del edificio, a excepción de lo previsto sobre las calderas individuales estancas.

Las salidas y las tomas de aire de las instalaciones de refrigeración -no de ventilación- se proyectarán con estricto



cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la acera: 2,25 mts.
- Situación bajo las zonas ciegas de fachada o que carezcan de huecos.
- No producirán molestias a los vecinos o locales colindantes.
- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m³/h.
- La salida del aire se producirá en dirección horizontal, perpendicularmente al plano de fachada, lo que se garantizará mediante la colocación de difusores adecuados.
- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

4.1.9.6.12. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado existente en el espacio viario o destinado a espacios de uso público haya sido o no calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. Cuando por razón de obra, acceso, renovación, u otra, haya de eliminarse algún ejemplar, se indicará en la solicitud de licencia y se señalará en los planos topográficos que se aporten.

Cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria su sustitución por el responsable de la pérdida, con especies iguales a las antiguas o similares a las tradicionales de la localidad.

4.1.9.6.13. CERRAMIENTO DE PARCELAS

En caso de patios ajardinados o zonas verdes privadas, el cerramiento tendrá carácter definitivo y podrá resolverse mediante:

a) Elementos ciegos de 1.00 mts. y diáfanos de materiales estéticamente admisibles (verjas, pantallas vegetales o similares) hasta una altura de 2,20 mts.

Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas pareadas o aisladas que constituyan una unidad visual, incluso en cuanto al



prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultánea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color, etc. respecto a los de la unidad).

Los propietarios de solares tienen el deber de efectuar el cerramiento de los mismos, dentro del plazo concedido al efecto por el Ayuntamiento. También deberán efectuar el cerramiento de sus fincas, previa orden de ejecución en este sentido por el Ayuntamiento, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano, aunque no tengan la consideración de solar, cuando así lo demande el interés general.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y tendrá carácter provisional, hasta que se sustituya por el cerramiento definitivo resultante de la edificación de la parcela. Tendrá una altura mínima de 2 mts. y se efectuará con materiales que garanticen su estabilidad, buen estado y estética adecuada, siendo preferibles los cerramientos a base de tabique, con revoco de mortero en su parte exterior.

Si se incumpliera la obligación de cerramiento después de haberse apercibido el propietario o representante, el Ayuntamiento podrá proceder, en ejecución subsidiaria, a la realización del mismo con cargo a la propiedad de la finca.

Deberán cercarse todos los solares en los que vaya a realizar cualquier obra de movimiento de tierras, edificación o derribo, con cerramientos provisionales de 1,80 mts. De altura de materiales que garanticen su estabilidad y buen estado.

4.1.9.6.14. ESPACIOS VERDES PRIVADOS

En los proyectos de Ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestados. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.



4.1.9.6.15. MUROS DE CONTENCIÓN Y MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los muros de contención y movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- A. Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 3 mts. entre los distintos aterrazamientos.
- B. Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 2 mts. entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.

4.1.9.6.16. CERRAMIENTOS DE TERRAZAS

Se podrá autorizar por el Ayuntamiento el cerramiento de terrazas y tendedores siempre que respondan a soluciones acristaladas de diseño unitario por bloque o manzanas (caso de viviendas unifamiliares adosadas), aceptado expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

En cualquier situación los tendedores se cerrarán al menos con celosías u otros elementos integrados en la fachada que impidan la visualización del interior de los mismos desde la vía o espacios libres públicos.

4.2. NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA

4.2.1. EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES EN BLOQUE

1. OBJETIVOS

Obtención en las nuevas Ordenaciones de Áreas de animación y ambiente urbano.

Ofertar una tipología de vivienda colectiva en condominios poco densos y de entorno propio, tranquilo y grato.

Conseguir formas edificadas que permitan definir el espacio público.

2. DEFINICION Y TIPOLOGÍA

Edificación en bloques de viviendas colectivas en comunidades que conforman la trama urbana de las áreas centrales en nuevas ordenaciones.



4.2.1.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:

Uso Residencial, en sus categorías:

- 1ª Uso residencial Privado, y
- 2ª Uso Residencial Público

USOS COMPATIBLES:

Uso Productivo, en sus categorías:

- 1ª Industria inocua compatible con la vivienda
- 2ª Industria no inocua compatible con la vivienda, en sus situaciones 1ª y 2ª, y
- 5ª Talleres y Artesanía

Uso Terciario, en sus categorías:

- 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular
- 2ª Oficinas en planta baja y primera

Uso Comercial y de Almacén, en sus categorías:

- 1ª Bajos comerciales, con tolerancia en planta primera
- 4ª Almacenes anexas a locales comerciales, en el mismo edificio y comunicado-vinculado con el local comercial, y
- 5ª Almacenes anexas al uso residencial

Uso Dotacional, público o privado

Usos Relacionados con el Transporte, en sus categorías:

- 1ª Garaje privado, no mayor de 100 m².
- 2ª Garaje Comunitario

USOS PROHIBIDOS

Los no especificados como característicos o compatibles.

TIPOLOGÍAS

Bloque abierto con o sin alineación a vial.

DENSIDAD

La superficie edificable media por vivienda multifamiliar es, según este Plan Parcial de 125 m².



Con el fin de satisfacer la demanda de vivienda para jóvenes y en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, el número de viviendas previsto en las parcelas resultantes de este Plan Parcial, podrá incrementarse, multiplicando por 1,65 el 70 % del número máximo de viviendas.

En cualquier caso, el 20 % del número máximo de viviendas finalmente proyectadas en la parcela, se mantendrá con una superficie superior a 125 m² construidos con zonas comunes (vivienda grande)

CONDICIONES DE EDIFICACION

(*) Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad

*Coeficiente de ocupación total en Planta baja en %	80 %
*Fondo edificable máximo en planta baja en ml.	Según área de mov, Ver plano
*Fondo edificable en planta de pisos en ml.	Según área de mov, Ver plano
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones en ml.	10.00
*Nº máximo de plantas, incluida la planta baja	4 + ático
* altura máxima a cubierta de ático en ml.	16,00
*Altura máxima libre de planta baja en ml.	4,00
*Altura mínima libre de pisos en ml.	2.50
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	200
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	20
Vuelos y salientes máximo en ml. < 2/3 de la longitud de fachada	1.00
Retranqueo a fachada, laterales y fondos de la edificación en ml.	Según área de mov, Ver plano
Retranqueo a fachada del ático en ml.	3,00

Alineaciones y rasantes: las existentes, grafiadas en los planos correspondientes. La alineación obligatoria definida en el plano nº 7 "Área de Movimiento de la Edificación" será obligatoria solo para la planta baja de la edificación de la parcela, pudiéndose retranquearse hasta un máximo de 5 metros el resto de las plantas de viviendas

Fondo máximo edificable: Definido por el área de movimiento

En caso de uso residencial de la planta baja, la entrada a las diferentes viviendas será siempre a través de los portales. No se permite la entrada individualizada a las viviendas desde la calle o viario público.

En las plantas bajas de las edificaciones de uso residencial multifamiliar, se permiten los usos comerciales y terciarios, así como los ligados al uso residencial, garajes, trasteros, cuartos de instalaciones y/o basuras, de reunión de la comunidad, gimnasios, aparcamiento de bicicletas..., Su implantación será libre en el conjunto edificatorio y en cualquier caso dentro del área de movimiento de la edificación.

Se autoriza el aparcamiento en los espacios libres de parcela hasta el 30 %



de las plazas consideradas como mínimas de acuerdo al art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento

Si computarán los espacios de ático, que se permiten con uso residencial pudiendo ser complementario de la vivienda de la planta inmediata inferior, o permitiéndose su aprovechamiento como unidad independiente. Igualmente cumplirán las condiciones en cuanto a ventilación e iluminación que afectan a las piezas situadas en cualquier otra planta.

Condiciones de volumen y número de plantas:

Edificaciones de planta baja + 3 plantas + ático

No es preceptivo el retranqueo del ático hacia el interior o laterales de la parcela cuando la edificación se encuentre a una distancia igual o mayor a tres metros de la alineación interior de fondo o lateral.

Volumen edificable: el resultante = superficie edificable x altura permitida + ático

Condiciones estéticas: Se deberá ajustar al entorno existente en materiales, tamaño y disposición de los huecos, formas de la cubierta, etc.

4.2.2. EDIFICACIONES UNIFAMILIARES EXTENSIVAS O SEMIEXTENSIVAS

4.2.2.1. OBJETIVOS

Ofertar una tipología de vivienda unifamiliar en condominios poco densos y de entorno propio, tranquilo y grato.

4.2.2.2. DEFINICION Y TIPOLOGIA

Edificación de viviendas unifamiliares extensivas o semiextensivas.

Unifamiliares en hilera, pareadas o aisladas.

4.2.2.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

USO CARACTERÍSTICO:

Uso Residencial, en sus categorías:

- 1ª Uso residencial Privado, en su tipología de vivienda unifamiliar, y
- 2ª Uso Residencial Público



USOS COMPATIBLES:

Uso Comercial y de Almacén, en su categoría:

- 5ª Almacenes anexos al uso residencial

Uso Dotacional, público o privado

Usos Relacionados con el Transporte, en sus categorías:

- 1ª Garaje privado, no mayor de 100 m².
- 2ª Garaje Comunitario, en sótano en mancomunidad de las viviendas unifamiliares situadas sobre rasante.

USOS PROHIBIDOS

Los no especificados como característicos o compatibles.

TIPOLOGÍAS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- Pareada.
- Hilera.
- Aislada.

DENSIDAD:

La superficie construida media por vivienda multifamiliar es, según este Plan Parcial de 265 m²

CONDICIONES DE EDIFICACION.

TIPOLOGÍA	AISLADA	PAREADA	HILERA
Parcela mínima (m ²)	400 (25x16)	300 (25x12)	150 (25x6)
Longitud de fachada (m)	16	12	6
Fondo de parcela mínimo (m)	25	25	25
Retranqueo mínimo a fachada (m)	3	3	3
Retranqueo mínimo a lindero/s lateral/es (m)	3	3	0
Retranqueo mínimo a fondo parcela (m)	4	4	4
A fachada de vial lateral de parcela de esquina mínimo (m)	2.5	2.5	2.5
Índice de ocupación máximo (%)	40	45	60
Altura a la cara inferior del último forjado (Cubierta plana)	7,50	7,50	7,50
Altura a la cornisa de acuerdo a la ordenanza específica de cámaras bajo cubierta	7,50	7,50	7,50
Nº de plantas	2	2	2
Altura máxima suelo terminado planta baja	1,50	1,50	1,50
Volumen edificable (m ³ / m ²)	1.8	2.1	3.0
Edif. Superficial (m ² / m ²)	según cuadro adjunto	según cuadro adjunto	según cuadro adjunto



Pendiente de cubierta (%)	50	50	50
Cota caballete (ml)	11.00	11,00	11,00

Condiciones estéticas: La composición será libre.

4.3. NORMATIVA PARA EQUIPAMIENTOS.

Se aplicará la siguiente normativa según usos.

TIPO	Zona verde	dotaciones diversas	docente
Retranqueos :			
A fachada (m)	0	0	0
A lindero/s lateral/es mínimo (m)	5	3	3
A fondo parcela mínimo (m)	3	3	3
A las vías existentes (m)	0	0	0
Indice de ocupación máximo (%)	5	90	90
Condiciones de volumen máximas:			
Altura de cornisa (m)	5	9	9
Nº de plantas	1+ático	2+ático	2+ático
Volumen edificable (m ³ / m ²)	Según cuadro adjunto	según cuadro adjunto	según cuadro adjunto
Edif. Superficial (m ² / m ²)	0.1	2	2

4.4. NORMAS DE PROTECCIÓN

4.4.1. PROTECCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIO.

4.4.1.1. Protección de la red viaria.

Para las conexiones con la red viaria y la protección de las vías que delimitan el territorio de actuación, se aplicarán las normas previstas para las carreteras locales en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

La protección de la red viaria interior al polígono, queda reflejado en estas ordenanzas y en los documentos gráficos en el Plano de Alineaciones en los que se determinan las líneas de edificación y la separación de estas a las vías.

4.4.1.2. Protección de Energía Eléctrica - A.T.

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



En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el “Reglamento de Líneas de Alta Tensión”, de 28 de noviembre de 1.968.

4.4.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.4.2.1. Productos petrolíferos. en usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1.968.

4.4.2.2. Protección del Paisaje.

Para defensa del paisaje se hará especial observancia a lo establecido en el texto refundido de la L.O.T.A.U.

4.4.2.3. Publicidad.

Queda prohibido todo tipo de publicidad en los bordes de las vías de tráfico, permitiéndose únicamente indicadores de dirección que habrán de someterse a la normativa del Ministerio de Obras Públicas.

4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.5.1. Generalidades.

El presente Plan se desarrollará a través de los proyectos de urbanización, los cuales podrán realizarse independientemente para cada etapa de ejecución, para un conjunto de ellos o para la extensión total del Plan Parcial. Se ajustará a las normas dictadas en la memoria y ordenanzas del presente Plan y seguirá los esquemas de servicios representados en los documentos gráficos.

4.5.2. Viales.

Las dimensiones de las vías de circulación de tránsito rodado se ajustan a



las previsiones realizadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Alovera.

Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en dos etapas:

- a. La primera servirá para el periodo de construcción de la urbanización y estará constituida por la subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- b. En la segunda etapa se realizará la capa de rodadura definitiva.

4.5.3. Aparcamientos.

Cada parcela residencial deberá resolver el aparcamiento en su interior o en los viales. No existe zona prevista para aparcamiento de camiones de gran tonelaje en el plano de zonificación al no estar previsto el uso industrial.

4.5.4. Abastecimiento y distribución de agua.

Para el cálculo de la red general de abastecimiento y distribución de agua, se tendrá en cuenta las dotaciones reflejadas en el apartado de este plan parcial "dotaciones unitarias consumos".

Las acometidas serán individuales para cada parcela, agrupándolas, dejándose ejecutadas las arquetas registrables correspondientes con sus llaves de corte.

El cálculo de la red se realizará para que en momentos de consumo normal no haya acometidas con presiones inferiores a 20 m. de altura de agua.

Las velocidades están comprendidas entre 0,5 y 1,5 m/seg. según diámetros.

Se dispondrá de bocas de riego y contra incendios con una separación no mayor de 200 m., colocadas al tresbolillo con arquetas registrables, la red general será de 80 mm. y las derivaciones serán de 40 mm.

También habrán de preverse depósitos reguladores con una capacidad suficiente para el consumo de dos días.

4.5.5. Saneamiento y Depuración.

Para el cálculo de la red general de saneamiento se considera el mismo caudal que el considerado para el cálculo de dotación de agua con excepción del previsto para riego.



Las conducciones irán enterradas con una profundidad mínima de 30 cm., respecto de la conducción de abastecimiento de agua.

4.5.6. Red de energía eléctrica y alumbrado público.

Para el cálculo de la red se preverán los consumos para uso industrial reflejados en las NN.SS.

Los niveles de iluminación horizontal media requerida a 1,5 m. del pavimento para el alumbrado público será de 10 lux en vías principales y de 5 lux en vías secundarias.

4.5.7. Otras redes de servicio.

Podrá preverse cualquier otro tipo de servicio a la urbanización como son telefonía, gas, etc., previa presentación del oportuno proyecto de la red firmado por técnico autorizado y la aprobación por el Ayuntamiento de Alovera.

La recogida de basuras se realizará por la empresa administradora de la urbanización, previéndose una capacidad de recogida de 1 litro por habitante o productor al día.»

Lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Lo que se hace público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, del artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, significando que contra el presente acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Alovera, a 22 de agosto de 2022. La Alcaldesa. María Purificación Tortuero Pliego