



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 239, fecha: lunes, 15 de Diciembre de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE YEBES

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEBES

1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara adoptó en sesión celebrada el pasado 17/07/2025, acuerdo de aprobación de la modificación puntual núm. 3 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes, que se transcribe a continuación:

«**2º.- Modificación Puntual Nº 3 del POM de Yebes (GU). (Art. 37 del TRLOTAU, Art.136 y 152 del RP y art. 10.1.d) del D235/2010.** Expte. PLAN/22/05.

APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL POM DE YEBES (GUADALAJARA), conforme a lo dispuesto en el Art. 37 del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el art.136 del RP del TRLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010, cuyo objeto se define en el apartado 2 de este informe urbanístico.

LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE YEBES queda supeditada a la corrección técnica de las subsanaciones recogidas en el punto 6 del presente informe, conforme a lo indicado en el segundo párrafo del art. 37.5 del TRLOTAU y 136.5 del RP.

Respecto de dichas correcciones que requieren ulterior aprobación, conforme dispone el mismo artículo 37.5 del TRLOTAU, se propone delegar en la persona del Delegado Provincial de Fomento su aprobación, sin tratamiento diferenciado, a fin de que una vez hayan sido subsanados los reparos por la Administración Municipal, lleve a término la aprobación acordada, ordenando la incorporación de diligencia de aprobación definitiva y la publicación en el D.O.C.M.



Para ello, el Ayuntamiento deberá aportar dos copias del documento subsanado completo a este Servicio de Urbanismo, en formato papel, correctamente encuadradas y diligenciadas, con el fin de proceder a la incorporación de la diligencia de aprobación definitiva autonómica, para su posterior consulta e incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara, según establece el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y art. 42.2 del TRLOTAU.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que tras la publicación del Acuerdo que realice la Delegación Provincial, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual y sus normas urbanísticas, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.».

2. Una vez el Ayuntamiento procedió a incorporar a la documentación de la modificación las observaciones contenidas en el informe del Servicio de Urbanismo que sirvió de base al acuerdo de aprobación, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha hecho pública la aprobación en el DOCM núm. 220, de 13/11/2025.

3. De conformidad con lo establecido en el art. 42.2.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, art. 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; se hace público el contenido normativo de la citada modificación, para lo que se publican a continuación el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal y los correspondientes planos de ordenación.

Yebes, a 28 de noviembre de 2025. El Alcalde, Enrique Quintana Arranz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEBES

NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO REFUNDIDO

Según modificación puntual número 3 del POM.

ÍNDICE

TITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.

1.1.1. Objeto y Fundamento.



1.1.2. Naturaleza.

1.1.3. Características.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación

Artículo 1.3. Vigencia.

Artículo 1.4. Efectos.

1.4.1. Publicidad.

1.4.2. Obligatoriedad.

1.4.3. Ejecutoriedad.

Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

1.5.2. Revisión a causa del Planeamiento superior.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

1.5.4. Iniciación de la Revisión.

1.5.5. Modificaciones Puntuales.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Artículo 1.6. Afecciones, normativa complementaria.

Artículo 1.7. Contenido documental.

Artículo 1.8. Normas de interpretación.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Clasificación y calificación del suelo.

2.1.1. Clasificación del Suelo.

2.1.2. Calificación del Suelo.

2.1.3. Estructura general.

Artículo 2.2. Sistemas generales.

Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Artículo 2.4. Incidencias del Plan sobre las edificaciones existentes.



2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos Industriales que queden fuera de ordenación.

Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.

Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.

3.2.1. Objeto.

3.2.2. Tipos.

3.2.3. Planes especiales.

3.2.4. Ordenanzas Especiales.

3.2.5. Planes parciales.

3.2.6. Estudio de detalle.

3.2.7. Proyecto de Urbanización y de obras públicas ordinarias.

3.2.8. Programas de Actuación Urbanizadora.

3.2.9. Proyecto de Reparcelación.

3.2.10. Proyecto de Expropiación.

3.2.11. Proyecto de Parcelación.

3.2.12. Proyecto de edificación.

3.2.13. Proyecto de Obra Menor.

Artículo 3.3. La ejecución del Plan de Ordenación Municipal.

3.3.1. La ejecución y la inspección

3.3.2. La organización y el orden del desarrollo de la ejecución.



- 3.3.3. Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - 3.3.4. Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución.
 - 3.3.5. La ejecución de los sistemas generales.
 - 3.3.6. La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.
 - 3.3.7. La ejecución en actuaciones edificatorias.
 - 3.3.8. La conservación de obras de urbanización.
 - 3.3.9. La conservación de obras de edificación y bienes inmuebles.
- Artículo 3.4. Control de las actividades objeto de la ordenación. Licencias.
- 3.4.1. Actos sujetos a licencia.
 - 3.4.2. Régimen general.
 - 3.4.3. Procedimiento.
 - 3.4.4. Autorizaciones concurrentes.
 - 3.4.5. Caducidad y prórroga.
 - 3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
 - 3.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial.
 - 3.4.8. Ordenes de ejecución.
 - 3.4.9. Declaración del estado ruinoso.
 - 3.4.10. Obra menor.
 - 3.4.11. Actuaciones sujetas a Declaración Responsable o Comunicación previa.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo 4.1. Alcance y contenido.

- 4.1.1. Definición.
- 4.1.2. Contenido.
- 4.1.3. Responsabilidades.

Artículo 4.2. Protección medio ambiental.

- 4.2.1. Protección medio ambiental.



- 4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).
 - 4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - 4.2.4. Vertidos gaseosos.
 - 4.2.5. Contaminación Acústica y vibratoria.
 - 4.2.6. Protección contra incendio.
 - 4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.
- Artículo 4.3. Protección del paisaje y de la imagen de la escena urbana.
- 4.3.1. Protección del Paisaje natural.
 - 4.3.2. Protección del Perfil del núcleo.
 - 4.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del Casco Antiguo.
 - 4.3.4. Conservación de los Espacios.
 - 4.3.5. Cierres de parcelas, cercas y vallados.
 - 4.3.6. Supresión de barreras físicas.
 - 4.3.7. Mobiliario Urbano.
 - 4.3.8. Elementos de Servicio Público.
 - 4.3.9. Anuncios.
 - 4.3.10. Señalización de Tráfico.
 - 4.3.11. Tendido y elementos de Infraestructura y Servicios.
 - 4.3.12. Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambiente Urbanos.
 - 4.3.13. Servidumbres Urbanas.
- Artículo 4.4. Protección del Patrimonio edificado.
- 4.4.1. Articulación de la protección.
 - 4.4.2. Régimen de usos.
 - 4.4.3. Estructura y tipos de protección.
 - 4.4.4. Protección individualizada de elementos.
 - 4.4.5. Protección de las zonas urbanas.



- 4.4.6. Protección de vistas.
- 4.4.7. Protección de yacimientos arqueológicos.
- 4.4.8. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
- 4.4.9. Obras permitidas según el grado de Protección individualizada.
- 4.4.10. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas.
- 4.4.11. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

TITULO II.- REGULACION DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 5 REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 5.1 Ámbito de aplicación y categorías

Artículo 5.2 Contenido urbanístico de la propiedad del Suelo Rústico

Artículo 5.3 Usos, actividades y actos que pueden realizarse en Suelo Rustico de Reserva

Artículo 5.4 Usos, actividades y actos que pueden realizarse en Suelo No Urbanizable de especial protección

CAPÍTULO 6 REGULACIÓN POR CATEGORÍAS

Artículo 6.1 Suelo Rústico de Reserva (SRR)

Artículo 6.2 Suelo Rústico de Protección (SRP)

6.2.1 Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección Ambiental (AM)

6.2.1.1 Protección del Observatorio Astronómico (OA)

6.2.2 Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección Natural (NA)

6.2.3 Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección Estructural (ES)

6.2.4 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (INE)

Artículo 6.3 Afecciones especiales

6.3.1 Edificaciones existentes

Artículo 6.4 Condiciones específicas para los equipamientos especiales en Suelo Rústico

6.4.1 Normativa Sectorial Concurrente

6.4.2 Vertederos y escombreras



6.4.3 Cementerios

6.4.4 Estación depuradora de aguas residuales

TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1. Ámbito de aplicación.

7.1.1. Ámbito de aplicación.

7.1.2. Regulación de usos y aprovechamientos.

Artículo 7.2. Unidades de Gestión (Actuación).

7.2.1. Condiciones de desarrollo y gestión.

7.2.2. Diferentes unidades de gestión.

7.2.3. Actuaciones directas.

Artículo 7.3. Condiciones para su desarrollo.

7.3.1. Desarrollo.

7.3.2. Formulación de planes y proyectos.

7.3.3. Ejercicio de derecho a edificar.

7.3.4. Ejecución simultanea de la urbanización y la edificación.

Artículo 7.4. Obligaciones de los propietarios.

7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión / actuación.

7.4.2. Terrenos no incluidos en unidades de Gestión.

7.4.3. Cesión de viales, dotaciones, sistemas generales y aprovechamiento lucrativo.

Artículo 7.5. Unidades de Actuación (U.A.) Condiciones Específicas.

7.5.1. Fichas de Unidades de Actuación.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 8.1. Regulación de los usos.

Artículo 8.2. Tipos de usos.

8.2.1. Uso principal.



8.2.2. Uso complementario.

8.2.3. Uso prohibido.

Artículo 8.3. Estructura de uso.

8.3.1. Esquema.

Artículo 8.4. Uso Residencial.

8.4.1. Definición y Categorías.

8.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Artículo 8.5. Uso Terciario comercial: Comercio, Hostelero y Centro de Reunión.

8.5.1. Definición y categorías.

8.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Artículo 8.6. Uso terciario Oficinas.

8.6.1. Definición y categorías.

8.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Artículo 8.7. Uso Dotacional.

8.7.1. Definición y Categorías.

8.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

8.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportiva.

Artículo 8.8. Uso Industrial.

8.8.1. Definición.

8.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

8.8.3. Condiciones particulares de la clase garaje aparcamiento.

Artículo 8.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.

8.9.1. Definición y Categorías.

8.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Artículo 8.10. Uso de infraestructura básica.



8.10.1. Definición y Categorías.

Artículo 8.11. Uso de Red Viaria.

8.11.1. Definición y categorías.

8.11.2. Condiciones particulares.

Artículo 8.12. Uso Agropecuario.

8.12.1. Definición y Categorías.

8.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 9.1. Objeto y contenido.

Artículo 9.2. Tipo de obras.

9.2.1. Mantenimiento.

9.2.2. Consolidación.

9.2.3. Recuperación.

9.2.4. Acondicionamiento.

9.2.5. Reestructuración.

9.2.6. Ampliación.

9.2.7. Demolición.

9.2.8. Nueva planta.

Artículo 9.3. Condiciones que afectan a los ámbitos.

9.3.1. Ámbitos de actuación.

9.3.2. Aprovechamiento.

9.3.3. Densidad Residencial.

Artículo 9.4. Condiciones que afectan a la Parcela.

9.4.1. Alineaciones oficiales.

9.4.2. Parcela.

9.4.3. Parcela edificable, parcela neta.



- 9.4.4. Frente de parcela.
- 9.4.5. Fondo de parcela.
- 9.4.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.
- 9.4.7. Finca fuera de alineación.
- 9.4.8. Espacios libres privados.
- 9.4.9. Espacios libres públicos.
- 9.4.10. Solar.
- 9.4.11. Manzana, Manzana edificable.
- 9.4.12. Rasantes, Rasantes oficiales.

Artículo 9.5. Condiciones que afectan a las construcciones.

Artículo 9.6. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

- 9.6.1. Retranqueo a fachada.
- 9.6.2. Retranqueo a linderos.
- 9.6.3. Área de movimiento de la edificación.
- 9.6.4. Fachadas de la construcción, línea de fachada.
- 9.6.5. Fachada exterior, línea de edificación.
- 9.6.6. Alineación fija de fachada.

Artículo 9.7. Condiciones de Aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

9.7.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

9.7.2. Superficie máxima construible.

9.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

9.7.4. Fondo máximo edificable.

Artículo 9.8 Condiciones de forma y buena construcción.

9.8.1. Tipos edificatorios.

9.8.2. Altura de la edificación.

9.8.3. Altura máxima de la edificación.



- 9.8.4. Altura libre de pisos.
- 9.8.5. Cubierta de la edificación.
- 9.8.6. Construcciones por encima de la cubierta.
- 9.8.7. Pared medianera. Línea medianera.
- 9.8.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.
- 9.8.9. Elementos salientes.
- 9.8.10. Entrantes en líneas de fachadas.
- 9.8.11. Patios de luces y ventilación.
- 9.8.12. Acceso.
- 9.8.13. Escaleras.
- 9.8.14. Cerramientos exteriores.
- 9.8.15 Humedades e impermeabilización.
- 9.8.16. Condiciones interiores de los locales.
- 9.8.17. Humos olores y residuos.
- 9.8.18. Ruidos.
- 9.8.19. Normativa de Rango Superior.
- 9.8.20. Condiciones especiales para construcciones provisionales.

CAPITULO 10. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 10.1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 10.2. Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
 - 10.2.1. Alineaciones y rasantes.
 - 10.2.2. Tránsito Peatonal y de vehículos.
 - 10.2.3. Materiales y tratamientos.
 - 10.2.4. Vados permanentes.
 - 10.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.
 - 10.2.6. Alumbrado público.



10.2.7. Alcorques.

Artículo 10.3. Sistemas de espacios libres y zonas verdes.

10.3.1. Alineaciones.

10.3.2. Topografía.

10.3.3. Materiales y texturas.

10.3.4. Arbolado.

10.3.5. Dotaciones y servicios.

10.3.6. Infraestructura.

10.3.7. Protección.

Artículo 10.4. Espacios libres de parcela de equipamientos.

Artículo 10.5. Otras condiciones de equipamiento.

10.5.1. Aparcamientos.

10.5.2. Seguridad.

10.5.3. Vegetación.

Artículo 10.6. Bases de cálculo para Redes y Pavimentaciones.

10.6.1. Alumbrado público.

10.6.2. Distribución de energía.

10.6.3. Abastecimiento de agua potable.

10.6.4. Red de distribución de Agua.

10.6.5. Red de evacuación y saneamiento.

10.6.6. Dimensionado de firmes (Suelo Urbano y Urbanizable).

Artículo 10.7. Tabla de secciones mínimas de firmes.

CAPITULO 11. ORDENANZAS.

Artículo 11.0. Generalidades.

11.0.1. Regulación.

11.0.2. Régimen de compatibilidad.



- 11.0.3. Zonas de ordenación.
- 11.0.4. Edificabilidad bajo rasante.
- 11.0.5. Edificabilidad sobre rasante.
- 11.0.6. Edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 11.1. Ordenanza 01. Red Viaria

- 11.1.1. Definición.
- 11.1.2. Condiciones de volumen
- 11.1.3. Condiciones de uso.
- 11.1.4. Condiciones Estéticas, Higiénicas y de seguridad

Artículo 11.2. Ordenanza 02 Espacios libres y Zonas Verdes.

- 11.2.1. Definición.
- 11.2.2. Grados.
- 11.2.3. Condiciones de parcelación.
- 11.2.4. Edificación e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.
- 11.2.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
- 11.2.6. Condiciones de uso.

Artículo 11.3. Ordenanza 03. Equipamiento comunitario.

- 11.3.1. Definición.
- 11.3.2. Ámbito de Aplicación.
- 11.3.3. Tipología edificatoria.
- 11.3.4. Condiciones de parcelación.
- 11.3.5. Condiciones de volumen.
- 11.3.6. Condiciones de posición.
- 11.3.7. Condiciones de uso.
- 11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
- 11.3.9. Otras condiciones.



Artículo 11.4. Ordenanza 04. Casco antiguo.

11.4.1. Definición.

11.4.2. Grados.

11.4.3. Tipologías edificatorias.

11.4.4. Condiciones de parcelación.

11.4.5. Condiciones de volumen.

11.4.6. Condiciones de posición.

11.4.7. Condiciones de uso.

11.4.8. Condiciones Estéticas.

11.4.9. Otras condiciones.

Artículo 11.5. Ordenanza 05. Edificación Residencial Unifamiliar.

11.5.1. Definición.

11.5.2. Grados.

11.5.3. Tipologías edificatorias.

11.5.4. Condiciones de parcelación.

11.5.5. Condiciones de Volumen.

11.5.6. Condiciones de posición.

11.5.7. Condiciones de uso.

11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

11.5.9. Otras condiciones.

Artículo 11. 6. Ordenanza 06. Edificación industrial y de almacén.

11.6.1. Definición.

11.6.2. Grados.

11.6.3. Tipologías edificatorias.

11.6.4. Condiciones de parcelación.

11.6.5. Condiciones de volumen.



- 11.6.6. Condiciones de posición.
- 11.6.7. Condiciones de uso.
- 11.6.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
- 11.6.9. Otras condiciones.

Artículo 11.7. Información y publicidad de los actos legitimadores de obras.

TITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 12 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación.

12.1.1. Delimitación.

12.1.2. División en sectores.

Artículo 12.2 Condiciones Generales para su desarrollo. Régimen del suelo.

12.2.1. Sistemas de actuación.

12.2.2. Gestión del suelo.

12.2.3. Polígonos de ejecución.

12.2.4. Ejecución de infraestructuras y Sistemas generales.

12.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

12.2.6. Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

12.2.7. Edificación y urbanización simultánea.

12.2.8. Edificaciones del sistema general y local.

12.2.9. Parcelación.

Artículo 12.3. Obligaciones de los Propietarios.

Artículo 12.4. Régimen de la Propiedad.

Artículo 12.5. Condiciones específicas para el desarrollo del suelo Urbanizable mediante gestión indirecta por concesión a un agente urbanizador.

12.5.1. Agente urbanizador.

12.5.2. Garantía.

12.5.3. Plazos.



12.5.4. Incumplimiento de obligaciones.

12.5.5. Licencia de parcelación.

Artículo 12.6. Fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Artículo 12.7. Coeficientes de Homogeneización para el Suelo Urbanizable.

Artículo 12.8. Condiciones especiales de desarrollo del Sector 1" Estación del AVE".

Artículo 12.9. Disposición sobre el 10% de cesión obligatoria

TITULO ULTIMO. - DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Yebes, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regulando el desarrollo, gestión y ejecución.

1.1.2. Naturaleza.

El presente Plan de Ordenación Municipal constituye la ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal según lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

1.1.3. Características.

Este Plan de Ordenación Municipal tiene las siguientes características:

- a. Es una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- b. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, este Plan deberá acomodarse a sus determinaciones.
- c. Es inmediatamente ejecutivo.
- d. Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- e. En el ámbito del Suelo Rústico tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.



El presente Plan de Ordenación Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal.

ART. 1.3. VIGENCIA.

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS.

El presente Plan de Ordenación Municipal, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo de acuerdo con la Legislación Urbanística.

1.4.1. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan de Ordenación Municipal y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca.

1.4.2. Obligatoriedad.

El presente Plan de Ordenación Municipal y los Planes y Proyectos que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que podrá ser exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el presente Plan de Ordenación Municipal al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en la Legislación Urbanística.

ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación Puntual.



El Ayuntamiento puede acordar la Modificación del Plan de Ordenación Municipal, o bien la iniciación de la Revisión del mismo cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales siempre de acuerdo con la Legislación Urbanística.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un Instrumento de Ordenación Territorial o Sectorial de carácter vinculante que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal para adaptarse a las previsiones de aquél. Esta adaptación se tramitará por el mismo procedimiento que para su aprobación.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del presente Plan de Ordenación Municipal siempre que se hayan de adaptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales siempre de acuerdo con la Legislación Urbanística. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos.

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden substancialmente sobre la ordenación prevista.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco tradicional que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan de Ordenación Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión del presente Plan de Ordenación Municipal sobre la base de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

1.5.5. Modificaciones Puntuales.

Se considerarán modificaciones del presente Plan de Ordenación Municipal las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones del



mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Urbanística. Cuando se produzca algunos de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones del Plan de Ordenación Municipal:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan de Ordenación Municipal reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el Plan para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Actuación, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan de Ordenación Municipal, se hallen o no previstos en él.
- Las modificaciones del Catalogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de protección, y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos los trámites oportunos, ésta podrá suspender la vigencia del presente Plan de Ordenación Municipal o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en la Legislación Urbanística, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por las determinaciones de aplicación directa establecidas en la Legislación Urbanística y los Reglamentos y demás Normas que los desarrollen, así como la normativa específica que en ejercicio de sus competencias pueda desarrollar la Comunidad Autónoma.

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.



El presente Plan de Ordenación Municipal consta de los siguientes documentos:

DOC. I. Memoria Informativa y Justificativa.

DOC. II. Planos de Información.

DOC. III. Normativa Urbanística.

DOC. IV. Planos de Ordenación.

DOC. V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

La interpretación del Plan de Ordenación Municipal corresponde inicialmente al Ayuntamiento en ejercicio de sus facultades urbanísticas.

Las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que compone el Plan de Ordenación Municipal se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación Municipal en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- Los planos de Clasificación del suelo y Estructura general del territorio expresan el modelo resultante de la ordenación establecida. Sirven, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones del Plan que pudieran implicar revisión del mismo, conforme al Art. 1.5 de estas Normas Urbanísticas.
- Los planos de Calificación del Suelo contienen las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos.
- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan de Ordenación Municipal para todo lo que se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre cualquier otra determinación.



En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, el Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2.1.1. Clasificación del suelo.

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de Clasificación y Calificación de este documento.

Esta Clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en la Normas particulares que les corresponda.

A. El suelo rústico es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano por cualquiera de los siguientes motivos:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e interese a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuado su destino para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el planeamiento territorial y urbanístico. Su régimen general se regula en la Legislación Urbanística.



Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

B. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del Plan de Ordenación Municipal lleguen a adquirir tal situación, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Legislación Urbanística. Su régimen general se regula en la Legislación Urbanística.

Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

C. El suelo urbanizable comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del Plan de Ordenación Municipal pueden ser ocupadas, de acuerdo con la Legislación Urbanística. Su régimen general se regula la Legislación Urbanística.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título IV de esta Normativa.

2.1.2. Calificación de Suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para un ámbito, unidad edificatoria o parcela.

2. En Suelo Urbanizable y Rústico el Plan regula los usos característicos a cada categoría de Suelo.

2.1.3. Estructura general.

Igualmente se define la estructura general a través de:

A. Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en ámbitos de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES.

1. Constituyen los sistemas generales, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal.

2. Son sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general del municipio o de ámbitos supramunicipales, y sistemas locales aquellos que están al servicio de ámbitos más reducidos de suelo, bien en unidades de actuación a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

ART. 2.3. OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL



Será de aplicación el Artículo 172 del TRLOTAU que se transcribe:

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de este, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.
2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.
3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.
4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.
5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de estas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la Legislación Urbanística, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la Legislación.

En el Suelo Urbanizable y Rústico estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 2.4. INCIDENCIAS DEL PLAN SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano, y en el Urbanizable por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se puede constatar las diferencias entre ambas



en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Son los que, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada ámbito de ordenanza en el Suelo Urbano y urbanizable y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas, para el Suelo en que se esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

En cualquier caso, no se permitirán obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Y en Suelo Rústico en tanto no se hayan contemplado, las medidas particulares para cada instalación que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma pueden fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo Rústico, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de estas Normas Urbanísticas y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del Plan de Ordenación Municipal. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico, el trámite para la calificación urbanística y concesión de la licencia de obras será el que con carácter general se detalla en los capítulos 5 y 6 de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo regulado en la Legislación Urbanística. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no



ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en el ámbito de ordenanza de suelo Urbano en que se incluyen.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar, la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones de la Legislación Urbanística siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo Rústico, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el Art. 4.4. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo Rústico, a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.
- En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones propias del uso residencial.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.



En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de la Legislación Urbanística, en todas las industrias existentes, salvo, aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o urbanizable, o la descrita en las Normas Urbanísticas para el Suelo Rústico, así como lo establecido en la Legislación Urbanística.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en suelo Rústico, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los conceptos mencionados en las Normas Urbanísticas.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el presente Plan de Ordenación Municipal. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la Legislación Urbanística; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en Legislación Urbanística y con las especificaciones que con relación a ello contiene la presente normativa.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

La aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal se llevará según las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por presente Plan de Ordenación Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales, así como de cualquier otro establecido en aplicación de la Legislación Urbanística o Sectorial.



3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan de Ordenación Municipal así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación y se establece en la Legislación Urbanística.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del Plan de Ordenación Municipal, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar el presente Plan de Ordenación Municipal son, además de los establecidos en la Legislación Urbanística, los siguientes; para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Planes Especiales.
- Ordenanzas Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización y de obras públicas ordinarias.
- Programas de Actuación Urbanizadora.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A. Contenido:

Los planes especiales desarrollan, complementan o, incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial. Habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos y como mínimo el mismo grado de detalle y las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. El contenido mínimo será el establecido en la Legislación Urbanística.

Podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.



- b. Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c. Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d. Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e. Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

Con las mismas finalidades señaladas en el apartado anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

B. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán según el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en la Legislación Urbanística.

3.2.4. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local y Urbanística.

3.2.5. Planes Parciales.

Objeto:

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

A. Contenido.

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por la Legislación Urbanística, y entre otras las siguientes:

- a. El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus



alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación Municipal y según la Legislación Urbanística.

- b. La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- c. La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual puesta en servicio de cada una de ellas.
- d. La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a lo establecido en la Legislación Urbanística.
- e. La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en la Legislación Urbanística.

3.2.6. Estudio de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en la Legislación Urbanística, debiendo comprender como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa.

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

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

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.

B. Tramitación.

Los estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación, si procediera, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.



C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.7. Proyecto de Urbanización y de obras públicas ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Trazado.
- c. Pavimentación del viario.
- d. Red de riego e hidrantes.
- e. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f. Red de distribución de agua.
- g. Red de distribución de energía eléctrica.
- h. Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un área.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras públicas ordinarias, según lo previsto en la Legislación Urbanística y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas Normas (Condiciones Generales de Urbanización) y lo establecido en el Capítulo 11 en la ordenanza correspondiente para la Red Viaria.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Legislación Urbanística, además de las siguientes:

- a. Ámbito de actuación a escala suficiente.
- b. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico para el ámbito del proyecto.
- c. Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- d. Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes



asumidos por el promotor se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto de Proyecto de Urbanización, siempre de conformidad con la Legislación Urbanística. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.8. Programas de Actuación Urbanizadora.

A. Contenido.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán las determinaciones que establece la Legislación Urbanística.

B. Tramitación y Formulación.

Serán formulados por la Administración competente o bien por un Urbanizador que puede ser o no propietario del suelo objeto de la actuación. Serán conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

3.2.9. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refiere la Legislación Urbanística.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala suficiente.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la Legislación Urbanística.

3.2.10. Proyecto de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales así como para aquellas actuaciones contempladas en la Legislación Urbanística o Sectorial se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento de la Legislación de Expropiación Forzosa y a lo regulado en la Legislación Urbanística.

Si se trata de actuaciones en Suelo urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500, de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo Rústico será suficiente la escala aproximada 1:2.000 o, en su caso, la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial.



3.2.11. Proyecto de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación.

Su contenido será el siguiente:

- a. Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- b. Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- c. Plano de situación en relación con el término municipal, a escala 1:10.000, o más detallada, sobre cartografía actual.
- d. Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo Rústico, la finca matriz y segregada vendrán definida a escala suficiente para su exacta identificación.
- e. Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rural o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el presente Plan de Ordenación Municipal y en la Legislación Urbanística.

3.2.12. Proyecto de edificación.

1. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciendo especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por Técnico Superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente conforme a lo dispuesto en la Legislación General de la Edificación.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que la redactó, además de las siguientes:

- a. Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- b. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Los proyectos de edificación constarán de:

- a. Memoria.



- b. Pliego de Condiciones.
- c. Presupuesto y mediciones.
- d. Planos.
- e. Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales de edificación definidas en el Capítulo 9 de estas Normas Urbanísticas.

2. Clasificación de las obras de edificación.

Se consideran los tipos definidos en el Artículo 9.2. de estas Normas Urbanísticas.

3. Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia municipal.

Para iniciar la tramitación deberá presentarse ante el Ayuntamiento ejemplar del Proyecto Básico debidamente diligenciado y compromiso escrito de los técnicos superiores y medios que vayan a dirigir la obra.

3.2.13. Proyecto de Obra Menor.

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de un técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- a. Plano de situación de la obra.
- b. Descripción de las obras a realizar con realización de materiales de acabado.
- c. Presupuesto real de la obra.
- d. Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.

ART. 3.3. LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

3.3.1. La ejecución y la inspección.

A) Las esferas de actuación pública y privada.

- 1. Correspondrá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:
 - a. La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
 - b. La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.
- 2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.



B) El contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

La ejecución del planeamiento territorial y urbanístico comprende:

- a. La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.
- b. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento territorial y urbanístico o proceda modificarlas.
- c. La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.

La unidad de actuación opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas. Los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.

- d. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

C) La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Plan de Ordenación Municipal y los demás instrumentos urbanísticos de desarrollo y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

D) Las actuaciones urbanizadoras.

1. Son actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización conjunta de dos o más parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

2. Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización cuando el planeamiento territorial y urbanístico prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá sujetar en todo caso su ejecución al régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando la realización previa e integrada de ésta sea conveniente para asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras.



3. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

E) Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por ésta, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en los supuestos contemplados en la Legislación Urbanística.

F) La ejecución de los sistemas generales.

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

G) Las actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior solo serán posibles en el suelo urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme a la ordenación territorial y urbanística.

3.3.2.- La organización y el orden del desarrollo de la ejecución.

A) La organización temporal de la ejecución del planeamiento.

El Plan de Ordenación Municipal puede determinar la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras. Asimismo, el Plan puede fijar plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

En defecto de determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de actuación de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

B) El incumplimiento de los plazos máximos.

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos conforme al apartado anterior determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en la



Legislación.

3.3.3.- Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

A) La gestión directa, propia y cooperativa.

1. El Municipio podrá utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. Bien de forma autónoma e en cooperación con otras Administraciones y Organismos Autónomos.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, dichas Administraciones podrán, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3.3.4.- Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución.

A) La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y la proyección de la urbanización.

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

- a. El planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Legislación para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
- b. El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.
- c. El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

B) Los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las



- redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - c. Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
 - d. Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
 - e. Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a. Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b. Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización de la totalidad del sector o de cada una de las unidades de ejecución que se hayan determinado en el PAU antes de los cinco años desde su inicio, bien de la totalidad del sector o de cada una de las unidades de ejecución.

Por causas excepcionales y previo informe favorable del Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- c. Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- d. Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta. Esta garantía computará a los efectos de la garantía que determina el artículo 3.4.7 en su apartado B para los Proyectos de Urbanización.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4. 1. Una alternativa técnica conformada por:



- a. Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
- b. Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
 - 1. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
 - 2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
 - 3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
 - 4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
 - 5. Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.
- c. Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
- d. Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5. Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

- a. Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento



municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b. La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

c. Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se trámite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicione el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e. Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.
2. Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.
3. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los



terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

C) Los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se traten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

D) Los sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a la Legislación Urbanística.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.



3.3.5.- La ejecución de los sistemas generales.

A) Las formas de ejecución.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

- a. Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
- b. En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

- a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.
- b. Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

B) La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley pudiendo procederse según lo establecido en la Legislación Urbanística.

C) La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

- a. Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- b. De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior.

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

- a. Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben



hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

- b. En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de actuación en la que deben ser éstos hechos efectivos.
- c. Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.
- d. Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.
- e. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

3.3.6.- La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de Reparcelación.
- b. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c. Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la Reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la



imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

3.3.7.- La ejecución en actuaciones edificatorias.

A) La edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los dieciocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

B) Los presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

- a. El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

C) La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario según lo establecido en la Legislación Urbanística.

3.3.8.- La conservación de obras de urbanización

A) El deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos



industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

B) La recepción de las obras de urbanización.

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

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

3.3.9.- La conservación de obras edificación y de bienes inmuebles.

A) El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta el inmueble.
- b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

B) La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así



como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

- a. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

C) La situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b. Cuando, acredimando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Correspondrá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:



- A. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

- B. Constituirá al propietario en la obligación:

- a. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- b. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Legislación.

D) Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

1. El municipio y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El municipio estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b. Imposición de multas de acuerdo con la Legislación Urbanística.
- c. Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con la Legislación Urbanística.

E) Las Áreas de rehabilitación preferente.

El Municipio y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación



Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica de acuerdo con la Legislación Urbanística.

F) La ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

ART. 3.4. CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE LA ORDENACIÓN. LICENCIAS.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la Legislación Urbanística y en el presente Plan de Ordenación Municipal.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal por órganos del Estado en entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

3.4.2. Régimen General.

El régimen de control de las actividades objeto de la ordenación, así como el régimen de licencias, en general, se regirán por la Legislación Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan de Ordenación Municipal.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.



El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la Reglamentación de Servicios de las Corporaciones Locales y a la Legislación Urbanística.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, visado por el colegio profesional competente.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno, así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de Parcelación.

Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbano o urbanizable por el Plan de Ordenación Municipal, así como lo especificado en la Legislación Urbanística para el suelo rústico. En suelo Rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala suficiente, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

La Licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de fincas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto la Legislación Urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declarén la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B. Licencias de Urbanización.



Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por Técnico competente realizadas de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige la Legislación Urbanística. La aprobación definitiva de este Proyecto de Urbanización significa la autorización de obras y concesión de la Licencia, sin que sea necesaria solicitud expresa de la misma.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de Proyecto Básico de Edificación suscrito y visado por Técnico competente ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a las parcelas, según el tipo de obra que estas Normas Urbanísticas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el Art. 9.2 de estas Normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

La solicitud de estas obras deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas Normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (Art.9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrán en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicado la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.
4. Presupuesto Real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el artículo 9.2 para este tipo de obras, como



mínimo, testimonio de archivo, fotografías del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F. Licencias de apertura.

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

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación.

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones y calificaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones o calificaciones con arreglo a otra legislación específica o se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo Rústico, así como en todos aquellos definidos por la Legislación Urbanística, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a regímenes de calificación urbanística previa de los órganos urbanísticos competentes.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o de usos y actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de esta, según dispone el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



3.4.5. Caducidad y Prórroga.

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

En lo que se refiere a caducidad y prorroga de la licencia se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos a la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan de Ordenación Municipal, o instrumento urbanístico de desarrollo, en que se basa. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordarán la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotaciones sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial u hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público o bien que dicho cambio esté expresamente autorizado en la normativa particular del ámbito de que se trate ,en cuyo caso se exigirá la tramitación de una nueva licencia de actividad.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificación se deberá a:

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.



- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de licencias de parcelación, la presentación junto con el proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La Solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar discrepancia entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de usos del suelo, edificación, o instalación erigida a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen la seguridad, salubridad y ornato públicos y siempre que sean acordes con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en la Legislación Urbanística.



3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

La Legislación Urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo; así como el procedimiento para su declaración.

No obstante, lo previsto en la Legislación Urbanística, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan de Ordenación Municipal tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Que la obra o instalación prevista cumpla con lo establecido en el presente Plan de Ordenación Municipal, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectarse o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes sea cual sea el tipo de obra a realizar.

Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el punto 3.4.3 D.

El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación, se recoge una lista, limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.- Las que realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.



5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
5. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estéticas.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos en viviendas y locales existentes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a mas del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en vía pública.

1. Establecimiento de vallas y cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cuarenta metros cuadrados (40 m^2) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con



ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3.4.11.- Actuaciones sujetas a Declaración Responsable o Comunicación Previa

Los artículos 157, 158 y 159 del TRLOTAU sobre este tema se transcriben a continuación:

Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sujetas a declaración responsable ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren incluidos en el artículo 165.2:

- a. Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.
 - b. Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
 - c. La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
 - d. La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.
 - e. Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:
 1. Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.
 2. En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.
 - f. Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.
2. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:
- a. Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares



quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

- b. El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.
- c. La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

El Procedimiento de declaración responsable y de comunicación previa.

1. El procedimiento de declaración responsable y comunicación previa se iniciará mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento correspondiente por el promotor de la actuación que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades a las que se refiere el artículo anterior.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento y en las correspondientes Ordenanzas Municipales, la solicitud deberá efectuarse, al menos, con quince días de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:

- a. Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de esta.
- b. Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada.
- c. Justificación técnica del cumplimiento de la legislación vigente y adecuación a la ordenación territorial y urbanística.
- d. Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.
- e. Si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se aportará copia auténtica de las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.
- f. Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público que correspondan.

3. En el supuesto que la declaración responsable o comunicación previa formulada presentara deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultara imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.



4. Transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el apartado segundo del presente artículo, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la declaración responsable o comunicación previa el Municipio podrá:

a. Dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, en cuyo caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.
2. Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

b. Ordenar, justificadamente, la suspensión cautelar de la ejecución del acto en cuestión. El transcurso del plazo indicado en los supuestos anteriores sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitarse frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

6. Municipio dará traslado a las Administraciones competentes de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Los efectos del incumplimiento del régimen de declaración responsable o de comunicación previa.

1. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos clandestinos.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración



- responsable.
- b. La no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado. La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.
 - c. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocaionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

CAPITULO. 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 4.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

4.1.1. Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección de medio ambiente y el patrimonio social, arquitectónico, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

4.1.2. Contenido.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan de Ordenación Municipal se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del paisaje y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.
- D. Atenuación de impactos negativos en los edificios.

4.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal o a la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio natural que le preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de



higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas etc.), algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan al término municipal.

ART. 4.2. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

4.2.1. Protección medioambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Contaminación Lumínica y atmosférica.

4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan de Ordenación Municipal, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal.

4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).



Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación competente.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBOs): menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la Comisaría de Aguas correspondiente, o en su defecto como mínimo:

Parámetro- Unidad.	Nota	Valores Límite
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo IV (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganoso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3



Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)		10
Fósforo total (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las facciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en C₆O₁₄H₆.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en



suficiente cantidad para que por sí o en reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el afluente de la planta no cumpla con los requerimientos de las Comisaría de Aguas correspondiente.
12. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

4.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en la Legislación correspondiente.

4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

1.- La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones Acústicas NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades Clasificadas, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y demás legislación concurrente.

2.- Niveles de perturbación en el ambiente exterior.

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (db).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, para cada zona de las previstas en este Plan de Ordenación Municipal, los siguientes valores.

SITUACIÓN/ACTIVIDAD	NIVELES MAXIMOS (dBA) DIA NOCHE
Zona Residencial.	55 45
Zona de Equipamiento Sanitario.	45 35
Zona de Equipamiento No Sanitario.	55 45
Zona Con Actividades Comerciales.	65 55
Zona de Servicios Terciarios No Comerciales.	55 45
Zona de Actividad Industrial.	70 55
Zona de Servicios Urbanos.	70 55



4.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección Contra Incendios y normas de prevención de incendios por tipo de actividad (Legislación Sectorial).

4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde.

En todo caso, las explotaciones ganaderas deberán situarse a más de 500 metros de distancia del suelo urbano o urbanizable definido en el presente Plan de Ordenación Municipal. Se establece un plazo máximo de 4 años para el cumplimiento de esta disposición para las instalaciones existentes en la actualidad en los ámbitos definidos.

4.2.8. Contaminación lumínica y atmosférica.

Se refleja en el punto A.12 Medidas Genéricas de Evaluación Ambiental Previa, del Documento I.

ART. 4.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

A. DEL PAISAJE NATURAL.

4.3.1. Protección del paisaje natural.

El presente Plan de Ordenación Municipal establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo Rústico que se trata específicamente en el Título II de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta, de forma general, las determinaciones relativas a:

- A. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B. Protección de los cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- C. Protección de plantaciones y masas forestales.
- D. Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

B. DE LA IMAGEN DEL NUCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.



4.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para la cual se evitirá la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contrate respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde del perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

4.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá, conservará y repararan daños de la trama urbana que caracteriza el casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

4.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si el presente Plan de Ordenación Municipal define la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística de conservación para mantenerlos.

Los espacios libres de propiedad privada y uso público serán mantenidos por los particulares en todo caso.

4.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación (Art. 9.6.3) de las presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas, bien de piedra o bien de ladrillos de color uniforme, o de mampostería. También podrán enfoscarse y encalarse, o pintarse en blanco o colores terrizos.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se



trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores apagados: ocres, sepia, terrosos, pardos, etc. o en blanco.

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

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

De acuerdo con lo estipulado en la ficha de condiciones de desarrollo del sector 1 "Estación del AVE", en el Plan Parcial se establecerá la normativa específica para los cerramientos de parcela en este ámbito.

4.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de accesos a edificios o por vías públicas.

4.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados o se realizarán en materiales resistentes a la corrosión.

4.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m^2) en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expedir refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y



en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

4.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respecto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones más específicas que se imponen respecto de la edificación o elementos protegidos en las ordenanzas de edificación.
2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privado, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia) quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no



comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

4.3.10. Señalización de tráfico.

No se permitirá situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturben el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

4.3.11. Tendidos y elementos de instalaciones en las fachadas de los edificios.

1. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones a las que habrán de someterse las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, tendidos eléctricos o telefónicos, antenas parabólicas o cualquiera otros aparatos a instalar en las fachadas de los edificios y visibles desde la vía pública, con el objeto primordial de compatibilizar esta actividad con la protección, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano de Yebes.

2. Ámbito de aplicación.

Su aplicación se referirá a la instalación de cualquier aparato o elemento en las fachadas de los edificios y visibles desde la vía pública en todo el término municipal.

No se permitirá la instalación de cualquier aparato en la fachada de los edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en entorno de monumentos, cuando la instalación deteriore la estética de los mismos o dañe sus paramentos en cualquier medida.

Condiciones de las instalaciones de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios.

- a. No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado, refrigeración, extractores, antenas parabólicas u otros tipos de aparatos en las fachadas de los edificios que sobresalgan del plano de fachada.
- b. Antes de instalar cualquier tipo de aparato en la fachada de los edificios, es prioritario su instalación en la parte posterior o cubierta del edificio. En caso de no poder hacerse en estos lugares, el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias con el fin de que no se deteriore la estética de la fachada, para lo cual se aportará al Departamento de Urbanismo un estudio o propuesta para



salvaguardar el paisaje urbano.

- c. La instalación de aparatos de aire acondicionado en edificios existentes, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio en conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario.
- d. Los proyectos de nueva edificación deberán reflejar la preinstalación y la ubicación de los aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos evitando en todo caso su instalación en la fachada de los edificios.
- e. En ningún caso podrá instalarse cualquier tipo de aparato en la fachada de los edificios a una distancia inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera o terreno que sea público o comunitario.
- f. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la localidad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

4.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, puedan aprobarse en cada caso.

4.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso cumplir estas Normas Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso.

ART. 4.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

4.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo y sus ensanches.

4.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sujetos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.



Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

4.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.
4. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (cautelar).

4.4.4. Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º.- PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y de significación cultural o ciudadana, y los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

Grado 2º.- PROTECCION ESTRUCTURAL.

Se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Grado 3º.- PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

Se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o



áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

4.4.5. Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo definida en planos, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

1. Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
2. Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

Los edificios comprendidos en este ámbito deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo aquellos elementos (patios, escaleras, etc.) que le confieran carácter, así como su aspecto exterior. Se establece para todos los edificios definidos en este ámbito un grado de PROTECCION AMBIENTAL.

4.4.6. Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales, y asimismo los fondos singulares sobre los que se recorte el perfil.

4.4.7. Protección de yacimientos arqueológicos.

Todas aquellas actuaciones que afecten a zonas incluidas en la Carta Arqueológica deben contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería de Cultura. En el Catálogo complementario se delimitan o delimitarán los ámbitos aproximados que tendrán en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en la Legislación Urbanística.



4.4.8. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación, se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volado, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa o justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C.- Obras de recuperación.



Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destinan, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como una determinada época y tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurales o significativa no quedan afectados por dichos cambios.

E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurales operando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznables, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que no necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en



caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de patrimonio arquitectónico de la Comunidad Autónoma deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden, necesaria para la mejor compresión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos de los elementos catalogados en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

F.- Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad de alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a. La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b. Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de



ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, este se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
- b. El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La incoación de un expediente de declaración de ruina del inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación de procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

4.4.9. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Grado 1º PROTECCION INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueda ser de entre las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.



Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, todos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma competente en la materia.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales con pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso, la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se consideraran excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de



informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

4.4.10. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

4.4.11. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

TITULO II REGULACION DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La entrada en vigor del Reglamento de Suelo Rústico, D 242/2004 de 27 de Julio, su modificación, D 177/2010 de 1 de Julio, así como la modificación, D 177/2010 de 1 de Julio, así como la Orden de la Consejería de Fomento (04/2020 de 8 de enero)



por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, constituyen un conjunto legal que ha venido a regular con detalle el Suelo Rústico y que han entrado en vigor con posterioridad a la aprobación del POM de Yebes que ahora se modifica

Además, la reciente ley 1/2021 de 12 de febrero (ley SUMA) contiene también alguna disposición que afecta a este tipo de suelo.

En consecuencia, el Título II del POM sobre Regulación del Suelo Rústico, se reestructura y simplifica en su totalidad, adaptándolo a la legislación urbanística citada que, lógicamente es de aplicación, salvo en las especiales circunstancias en que el reglamento remite a la Ordenación Territorial y Urbanística.

ART. 5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Rústico aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo.

El suelo Rústico se divide en las siguientes categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos y de acuerdo con la legislación urbanística:

1.- Suelo Rústico de Reserva

2.- Suelo Rústico Protegido (SRP). Se distinguen cuatro categorías:

- Suelo Rústico de Protección por su valor ambiental (AM) que a su vez se ha grafiado en el plano de Clasificación como:
 - Protección de Ribera (RIB)
 - Protección cultural (CU)
 - Protección cultural yacimiento arqueológico (CU)
 - Protección Observatorio Astronómico (OA)
- Suelo Rústico de Protección por su valor Natural (NA)
- Suelo Rústico de Protección Estructural (ES)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (INE)

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo, además del suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos según se define en la presente normativa.

La regulación de estas categorías se establece en el Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas

ART. 5.2. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO

Es el de los artículos 7 y 8 del RSR, que se transcriben:



5.2.1.- Derechos de los propietarios de Suelo Rústico

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.

2. Los derechos anteriores comprenden:

- a. La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujeten los terrenos y con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.
- b. La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

3. Asimismo, los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del presente Reglamento.

5.2.2.- Deberes de los propietarios de Suelo Rústico.

Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes.
2. Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del número 2 del artículo anterior.
3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, inundación o incendio, y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
4. Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación



indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

5. Realizar las plantaciones, los trabajos y las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones preventas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
6. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público hidráulico y pecuario, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
7. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el número 5 del presente artículo, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
8. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

ART. 5.3. USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

De entre los permitidos en el Art.º 11 del Reglamento de Suelo Rústico, se admiten los siguientes:

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en el Reglamento de Suelo Rústico los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario.
 - a. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - b. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
 - c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
 - Almacenes de materias primas y aperos.



- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética. Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso. Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

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

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

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

Usos Industriales:

- a. Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de



canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b. Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento. c) Usos dotacionales de equipamientos:
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

- a. División de fincas o la segregación de terrenos.
- b. Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores

6. Actuaciones Urbanizadoras.

1. Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:



- a. Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.
 - b. Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.
2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

ART. 5.4. USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Se recogen los expresamente permitidos en este planeamiento:

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 5.3 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.
2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.
3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos, pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.

CAPITULO. 6.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS.

ART. 6.1. SUELO RUSTICO DE RESERVA

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales. etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo Rústico. Son usos prohibidos todos los demás y en particular:



- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos.

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.3 para el Suelo Rústico.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola como las agroindustriales deberán establecerse con carácter de conjunto, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas.

Será preceptiva la Calificación Urbanística del Art.º 37 del RSR.

ART. 6.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN (SRP).

El criterio imperante en la delimitación del Suelo Rústico Protegido radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas (cauces) por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

De acuerdo con el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2020, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en esta categoría de suelo debe diferenciarse:

*Suelo Rústico de Protección Ambiental (AM).

Protege el medio físico como portador de valores naturales por su carácter ambiental, paisajístico, cultural o de entorno. Quedarán incluidos bajo esta protección los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección

*Suelo Rústico de Protección Natural (NA)

Son terrenos que por razón de sus altos valores ecológicos es necesario preservarlos para garantizar la inalterabilidad de sus ecosistemas. Quedarán incluidos bajo esta protección los terrenos pertenecientes a parques o Reservas Naturales así como cualquier otra figura administrativa análoga.

*Suelo Rustico de Protección Estructural (PE).

Son terrenos que merecen protección por razón de su potencialidad para un aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractiva.

*Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamiento (INE).

Protege los terrenos que deben preservarse en razón de su funcionalidad para estructuras públicas, equipamientos comunitarios o instalaciones públicas.



Hay que tener en cuenta que en algunas de estas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

6.2.1. Condiciones específicas del Rústico de Protección Ambiental (AM)

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural, de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por este Plan. Igualmente incluye los terrenos que ocupan ambas márgenes de los cauces fluviales en una anchura de 100m y a lo largo de toda su extensión de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el R.D.P.H.

Dentro de esta categoría establecemos a su vez las siguientes subcategorías englobadas todas bajo las mismas condiciones específicas:

- Por protección del Observatorio Astronómico (OA)
- Por su interés cultural (CU)
- Por protección de cauces y riberas (RIB).

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos desde el núcleo urbano.

Estas construcciones sólo se podrán realizar en los emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

En la zona de policía de aguas se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, en las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de recursos hidráulicos que precisen esta localización.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el inventario de Instalaciones en Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al



paisaje.

C. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas, excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan material, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, a modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión

E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de zona. Su altura total será siempre inferior a un metro veinte centímetros.

F. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior. Podrán instalarse vertederos de inertes previa autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

Sólo se permitirán las instalaciones para la extracción de áridos si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos y previo informe de la Administración competente.

G. Protección cautelar por nuevos hallazgos. Si en algún punto del suelo rústico no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio de cien metros, en tanto no se modifiquen puntualmente estas Normas Urbanísticas para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.

6.2.1.1. Protección del Observatorio Astronómico. (OA)

Se establece un área de protección contra la contaminación lumínica de 1000 m. de radio en torno al observatorio. En esta área queda prohibida cualquier tipo de iluminación artificial salvo que se aporte la correspondiente autorización de compatibilidad con el normal desarrollo de la actividad del observatorio.

Como norma general, el alumbrado exterior tanto público como privado, estará



dotado de luminarias protegidas con carcasa de manera que el haz de luz siempre quede proyectado hacia el suelo, evitando proyecciones esféricas o por encima del plano horizontal de la lámpara.

Se observará la Orden CTE/1444/2003 del Ministerio de Ciencia y Tecnología, publicada en el BOE 133 de 4/junio/2003 por la que se establecen limitaciones a la propiedad y servidumbres para la protección radioeléctrica del Centro Astronómico de Yebes

6.2.2. Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección Natural (NA).

Quedarán incluidos en esta categoría de Parques o Reservas Naturales o figuras administrativas análogas.

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

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

C. Será de aplicación prioritaria la normativa reguladora específica (P.O.R.N., ZEPA, etc.) en el supuesto e terrenos incluidos en parques o reservas naturales.

6.2.3. Condiciones específicas para el Suelo Rústico de Protección Estructural (ES).

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que por razón de su potencialidad merecen ser destinados preferentemente al aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal, extractivo o hidrológico.

Regirán las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.

B. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción e instalación no vinculada a la actividad agrícola o ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del Suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.



D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.

E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, siendo además un acto sujeto a licencia tal y como establece el E.D.U. párrafo anterior, se deberá proceder a la conveniente reforestación debiendo cubrir una superficie igual a la talada y repoblando con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

6.2.4.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. (INE).

Se refiere a la protección de terrenos por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

Estos terrenos quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación salvo las de ampliación de las infraestructuras, equipamientos o instalaciones existentes o las que fueran imprescindibles para garantizar el funcionamiento o mejora de las mismas.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren o modifiquen el perfil del terreno salvo los necesarios para la ejecución de obras o instalación de servicios autorizados.

C. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso salvo que provenga de emisario de estación depuradora.

D. Se permitirá la extracción de áridos siempre que conlleve actuaciones complementarias de regeneración de los suelos y previo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

ART. 6.3. AFECCIONES ESPECIALES

6.3.1. Edificaciones existentes.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en estas Normas.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas



ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

ART. 6.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO

6.4.1. Normativa sectorial concurrente.

A Los equipamientos especiales en Suelo Rústico les son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se determinan. Todos los equipamientos deberán resolver los grados relativos a depuración de vertidos.

6.4.2. Vertederos y escombreras.

1. Para su instalación será preceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:

- Impacto sobre el paisaje.
- Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
- Impacto por vientos y olores.
- Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.

2. La instalación no implicará edificación alguna.

3. La instalación deberá contar con informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

6.4.3. Cementerio.

1. Se mantienen las instalaciones existentes.

2. Se permite la ampliación de la instalación en la superficie que este requiera, que se realizará con criterios estéticos y compositivos acordes con la instalación existente y respetuosos con el medio. Los materiales a cara vista serán autóctonos y los colores y texturas coligantes con los tradicionales

6.4.4.- Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Se realizará la construcción de una estación depuradora para el núcleo urbano de Yebes y los sectores situados alrededor de este, al objeto de evitar los vertidos directos a los cauces.

Para su instalación será preceptivo un Estudio de Impacto Ambiental.

El Sector 1 ya tiene construida su propia EDAR.

TÍTULO III REGIMEN DEL SUELO URBANO.



CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1. AMBITO DE APLICACION.

7.1.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, donde se expresa asimismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

7.1.2. Regulación de usos y aprovechamientos.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de Ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros así como las diferentes zonas de ordenanza, se definen en el Capítulo 11 siguiente.

ART. 7.2. UNIDADES DE GESTION (ACTUACIÓN).

7.2.1. Condiciones de desarrollo y gestión.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

7.2.2. Diferentes unidades de gestión.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Actuación, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- a. Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- b. Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- c. La actuación tiene viabilidad económica en sí misma. Su sistema de actuación, de entre los que regula la Legislación Urbanística, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que se establecen en la referida legislación.

B.- Actuaciones Directas, que son de ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la Ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son de ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en el Plan de Ordenación



Municipal se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

7.2.3. Actuaciones directas.

Dentro de los ámbitos correspondientes a actuaciones directas, las presentes Normas Urbanísticas o en su caso el Ayuntamiento podrán delimitar unas áreas en las que es obligatorio proceder a su urbanización, con obligación real por los particulares titulares de suelos dentro de las mismas, no sujetos al régimen general de ejecución de carácter sistemático.

En estas áreas, consolidadas por la edificación, no se condiciona la actividad edificatoria a la urbanización sin perjuicio de la obligación legal para edificar de consideración de los terrenos como solar.

ART. 7.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

7.3.1. Desarrollo.

En aplicación de lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Actuación en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto se desarrollarán de acuerdo con el procedimiento de expropiación.

C.- Actuaciones Directas.

En aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos establecidos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión / actuación diferenciados, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente capítulo 11.

7.3.2. Formulación de planes y proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan de Ordenación Municipal, se podrá proceder a la formulación de los Planes y Proyectos señalados en el Artículo 3.2., así como cualquier otro de acuerdo con la legislación urbanística.



7.3.3. Ejercicio de derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal y en la legislación urbanística, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar

7.3.4. Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Apartado 3.3. de estas Normas y de acuerdo con la Legislación Urbanística.

ART. 7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión / actuación.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considera tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión / actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

7.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan de Ordenación Municipal establece para cada parcela.

7.4.3. Cesión de viales, dotaciones, sistemas generales y aprovechamiento lucrativo.

Las cesiones de terrenos correspondiente a viales, dotaciones, sistemas generales y la parte correspondiente de aprovechamiento lucrativo será para cada parcela la



establecida en la legislación urbanística.

ART. 7.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A.). CONDICIONES ESPECIFICAS.

7.5.1. Fichas de Unidades de Actuación.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 7.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 8.1. REGULACION DE LOS USOS.

El Plan de Ordenación Municipal regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como Rústico se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

AR. 8.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan de Ordenación Municipal como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

8.2.1. Uso Principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

8.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

8.2.3. Uso Prohibido.



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

AR. 8.3. ESTRUCTURA DE USO.

8.3.1. Esquema

Las presente Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo.

No obstante, con objeto de nuevos usos que la organización social vaya consolidando, los planes parciales que desarrolle sectores del Plan de Ordenación Municipal podrán establecer esquemas de usos diferentes a los aquí señalados.

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº	USO	CLASE	CATEGORIA Y DESCRIPCION
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCIA	1ª .- VIVIENDA UNIFAMILIAR. 2ª .- VIVIENDA MULTIFAMILIAR. 3ª .- RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero). <ul style="list-style-type: none"> • R. Religiosos. • Colegios Mayores. • Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª.- LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO. (Hasta 200 m ²). Única razón comercial. 2ª .- LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m ²) Única razón comercial. 3ª .- GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES. (Hasta 1.500 m ²). Única o varias razones comerciales). 4ª .- GRANDES CENTROS COMERCIALES (1.500 m ² a 5.000 m ²). 5ª.- GRANDES CENTROS COMERCIALES (Mayores de 5.000 m ²).
		HOSTELERO	6ª INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m ² . (Incluidas instalaciones complementarias). 7ª INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 m ² . (Incluidas instalaciones complementarias). 8ª INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y 2.500 m ² (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTRO DE REUNION	9ª ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE. 10ª ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADA- DOS. (salas de fiestas, discotecas, etc.). 11ª ESTABLECIMIENTO DE REUNION Y ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE.
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES. 2ª OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCION AL PUBLICO. 3ª OFICINAS PRIVADAS CON ATENCION AL PUBLICO. 4ª OFICINAS DE ADMINISTRACION SIN ATENCION AL PUBLICO.
4	DOTACIONAL	EDUCACION Y CULTURA	1ª.-EDUCACION PREESCOLAR (Titularidad pública o privada). 2ª.- EDUCACION GENERAL BASICA (EGB) (Titularidad pública o privada). 3ª.- EDUCACION BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada). 4ª.- EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACION. (Titularidad pública o privada). 5ª.- OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.). 6ª.- ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general). 7ª.- CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.



		ASISTENCIAL	<p>8ª.- CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Club de Ancianos. • Guardería. <p>9ª.-CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Con residencia colectiva).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Residencia de Ancianos. • Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	<p>10ª.- ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clínicas. • Ambulatorios. • Consultas. • Odontología. • Laboratorios. • Enfermería. <p>11ª.- ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hospitales. • Clínicas. • Sanatorios. <p>12ª.- ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).</p>
		SERVICIO PUBLICO	13ª.- CENTROS DE LA ADMON. LOCAL, AUTONOMICA O ESTATAL, CON ATENCION AL PUBLICO.
		RELIGIOSO	<p>14ª.- CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.</p> <p>15ª.- CENTROS DE CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.</p>
		DEPORTIVO	<p>16ª.- ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES</p> <p>17ª.-ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADO- RES.</p>
5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL ORDINARIA Y TALLERES	<p>1ª.- ACTIVIDAD TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.</p> <p>2ª.- ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL.</p> <p>3ª.- ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES.</p> <p>4ª.- ACTIVIDADES ESPECIALES.</p>
		INDUSTRIA AGROPECUARIA	5ª.- INDUSTRIA TRANSFORMACION AGROPECUARIA.
		EXTRACTIVA	6ª.- INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAMIENTO	7ª.- COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS.
		ALMACENAMIENTO	<p>8ª.- COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES.</p> <p>9ª.- ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS.</p> <p>10ª.- ALMACENAMIENTO ESPECIAL / SILOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Depósitos de agua. • Depósitos de combustible.
		GARAJE APARCAMIENTO	11.- ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial).
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS PROTECCION	<p>1ª.- AREAS AJARDINADAS</p> <p>2ª.- AREAS DE JUEGOS INFANTILES</p> <p>3ª.- PARQUE URBANO</p> <p>4ª.- PROTECCION DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS.</p> <p>5ª.- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.</p>
7	INFRAESTRUCTURAS BASICAS		
8	RED VIARIA		<p>1ª.- PEATONAL</p> <p>2ª.- RODADA / DE COEXISTENCIA</p>
9	USO AGROPECUARIO.		<p>1ª.- CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE.</p> <p>2ª.- INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA.</p> <p>3ª.- INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACION.</p> <p>4ª.- INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION.</p>

ART. 8.4. USO RESIDENCIAL.

8.4.1. Definición y categorías.



Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

Categoría 1^a. Vivienda Unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2^a. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

Categoría 3^a. Residencia Colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos privadas, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clase y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y formen un continuo edificado.

8.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Clases y Categorías las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada y practicable no sea menor de 1/12 de la superficie útil en planta de la estancia que se considere



B. Condiciones de ventilación.

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

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros por segundo para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño Familiar < 5 individuos > 5 individuos
Potencia mínima 5.000 W 8.000 W

C.3. De red de Saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

A. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.



D. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo con un total de superficie útil mínima cerrada de 37,00 m². estableciéndose las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Estar-comedor: 15 m² en viviendas de tres o menos dormitorios, y 20 m² en viviendas de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m, de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m., el individual y 10 m² con un lado mínimo de 2,40 m. el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

Baño: 3 m². con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 m.

Aseo: 1,10 m², que estará compuesto de inodoro y lavabo.

Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a la cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado de 0,85 metros pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior a 1,10 metros.

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

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

E. Condiciones de posición.



No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

F. Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

ART 8.5. USOS TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTRO DE REUNION.

8.5.1. Uso Terciario-Comercial. Definición y Categorías.

Será de aplicación lo señalado en el artículo homónimo del POM excepto lo indicado a continuación:

En comercios categoría 4^a y 5^a (grandes centros comerciales) se permitirán los usos industriales en categorías 1^a y 2^a (compatible y tolerables con el uso residencial)

Esta condición será también de aplicación en el Sector 1, cuyo Plan Parcial queda modificado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 56. Apartado 4.

El uso característico es el Terciario Comercial. Se permite como uso complementario el uso industrial en categorías 1^a y 2^a. Le serán de aplicación las condiciones particulares de habitabilidad e higiene que se establecen para el resto en esta modificación puntual del POM.

8.5.2. Uso Terciario-Comercial. Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir las siguientes:



La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destinen a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación, con la siguiente excepción: En comercios categoría 4^a y 5^a (grandes centros comerciales) se permitirán en planta de sótano también los usos industriales en categorías 1^a y 2^a (compatible y tolerables con el uso residencial), siempre que se cumplan cuantas disposiciones normativas sean de aplicación en materia de seguridad, seguridad contra incendios, accesibilidad, ruido, etc.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

La altura mínima para las zonas de acceso público para las Clases de Comercio, Centros de Reunión y uso hostelero, será:

- Para pequeños locales de hasta 70 m² de zona de público: 2,60 m.
- Para locales de más de 70 m² de zona de público: 2,80 m.

En aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

B.- Condiciones de servicios higiénicos

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes, se aplicará la más restrictiva

En el caso de pequeños locales de hasta 100 m² de zona de público, podrán comunicar directamente con el resto del local, mientras que para el caso de los locales de mayor superficie deberán disponer de un vestíbulo de transición

C.- Condiciones de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1^a a la 9^a contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela en que se sitúe por cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10^a y 11^a se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4^a y 5^a obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.



ART. 8.6. USO TERCARIO OFICINAS.

8.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el presente apartado de las Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1^a. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2^a. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3^a. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4^a.- Oficinas de la Administración sin atención al público.

8.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- La altura mínima será de 3,00 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes, se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un



vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 8.7. USO DOTACIONAL.

8.7.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

Categoría 1^a. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

Categoría 2^a. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.

Categoría 3^a. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU, FP), de titularidad pública o privada.

Categoría 4^a. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5^a. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación Física y deporte, etc.).

Categoría 6^a. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7^a. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

Categoría 8^a. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.



Clase Sanitario:

Categoría 10^a. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11^a. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada. (Hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12^a. Establecimientos veterinarios.

Clase servicios públicos:

Categoría 13^a. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficinas de correos, cuarteles de la G.C. etc.).

Clase Religioso:

Categoría 14^a. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15^a. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo.

Categoría 16. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría 17. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

8.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación. (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).



E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúen estas Normas para este uso.

8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En todas las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias de trabajo o de reunión, además de las de almacén o instalaciones del centro, con las siguientes condiciones:

- Que el sótano tenga acceso, a su mismo nivel, a un patio de luces, tipo patio inglés, con una superficie mínima de 30 m² en el que pueda inscribirse un radio de 4,00 m.
- Que dispongan de las condiciones de evacuación ascendente y recorridos máximos de evacuación señalados en el CTE, sin que el patio tenga la consideración de Espacio Exterior Seguro.

8.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportiva.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Administración competente en Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 8.8. USO INDUSTRIAL.

8.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al



aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres.

Categoría 1^a. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2^a. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 3^a. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anexas.

Categoría 4^a. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria.

Categoría 5^a. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria extractiva.

Categoría 6^a. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio rústico.

Clase Almacenamiento.

Categoría 7^a. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

Categoría 8^a. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9^a. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría 10^a. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento.

Categoría 11^a.- Asociado a otros usos, sin explotación comercial.



8.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que exponen en la siguiente tabla:

LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES						
CATEGORIA INDUSTRIAL	FUERA DE POLIGONO			EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO INDUSTRIAL	
	Edificio no excluido					
	Cualquier planta	Planta baja	Edificio Exclusivo			
1º	300 0,05 5	500 0,05 10	libre 0,1 60			m^2 construidos. Kw/ m^2 densidad potencia. Potencia mecánica máxima
2º		500 0,085 10	libre 0,1 90	libre 0,1 350		m^2 construidos. Kw/ m^2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
3º				libre Ilimitada. Ilimitada.		m^2 construidos. Kw/ m^2 densidad potencia. Potencia mecánica máxima
4º				Libre Ilimitada. Ilimitada.	libre Ilimitada. Ilimitada.	m^2 construidos. Kw/ m^2 densidad potencia. Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al



vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F.- La superficie de producción y/o almacenaje destinado a tal fin en la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.
- Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

8.8.3.- Condiciones particulares de la Clase Garaje Aparcamiento.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.

Los radios de giro mínimos serán de 6 m y los accesos tendrán un ancho de 2,50 m. Las rampas necesarias no superarán el 16% de pendiente en tramos rectos y el 12% en tramos curvos.

En salidas directas a aceras, y para garajes de más de dos vehículos, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 4 metros de longitud, interior a la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco metros.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego de acuerdo a la normativa de Protección contra incendios.

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

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes.



Las licencias que comporten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso, exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe Municipal, la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrán este uso de carácter provisional y no habrá de cesar la explotación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de 3 metros de ancho o claramente inaccesible al vehículo, o la dimensión al frente de fachada sea menor a 7 metros, podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en el interior de la parcela.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no eximirá a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

ART. 8.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

8.9.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños.

Categoría 1^a. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 2^a. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3^a. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.



Clase Protección.

Categoría 4^a. Franjas de protección de vías de comunicación, rodada y ferroviaria, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5^a. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

8.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (Kiosco de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 8.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

8.10.1. Definición y Categorías.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como asimismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

ART. 8.11. USO DE RED VIARIA.

8.11.1. Definición y categorías.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1^a. Peatonal o viaria que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2^a. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como urbanizable, como asimismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.



8.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente del presente Plan de Ordenación Municipal, y en el suelo rústico a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 250 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 230 cm en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm. 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán plazas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondientes a este uso se estará a lo dispuesto en la Clase de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

ART. 8.12. USO AGROPECUARIO.

8.12.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1^a. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria



aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

Categoría 2^a. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

Categoría 3^a. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.

Categoría 4^a. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

8.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les serán de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén, comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o rústico, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 9.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce en suelo urbano y, en su caso, en suelo urbanizable y rústico, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En la zona de suelo urbano de Casco Histórico y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan, y, en su defecto, aquellas que a juicio del órgano competente en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.



Los valores que las condiciones de zona ordenanza para aquellas variables como la ocupación, altura, fondo, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el de aplicación.

ART. 9.2. TIPO DE OBRAS.

El Plan de Ordenación Municipal considera los siguientes tipos de obras:

9.2.1 Mantenimiento.

9.2.2 Consolidación.

9.2.3 Recuperación.

9.2.4 Acondicionamiento.

9.2.5 Reestructuración.

9.2.6 Ampliación.

9.2.7 Demolición.

Todas ellas según se definen en el Art. 4.4.

9.2.1. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de ordenanza y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

ART. 9.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

9.3.1. Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas por el Plan de Ordenación Municipal a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del mismo.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Actuación: Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.



- Polígono de ejecución. Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano pueda delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable, tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.
- Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de coste del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector (de suelo urbanizable). Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

9.3.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo se define en los términos previstos en la Legislación Urbanística.

9.3.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontada del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

ART. 9.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

9.4.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas definidas por los Planos de Ordenación que forman parte del Plan de Ordenación Municipal, o de los Planes y Proyectos que lo desarrollos.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:



A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios libres de uso público.

B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

9.4.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

9.4.3. Parcela edificable, Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan de Ordenación Municipal y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la Legislación Urbanística, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por este Plan de Ordenación Municipal, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa asimismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en



dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

La parcelación en estas condiciones tendrá que establecerse en ámbitos territoriales continuos.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% de la superficie de parcela mínima de la Zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para alguna área en este Plan de Ordenación Municipal.

9.4.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

9.4.5. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

9.4.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

9.4.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la superficie de la finca.

9.4.8. Espacios libres privados.

Los espacios libres de edificación de carácter privado en el presente Plan de Ordenación Municipal, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán disponerse tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como asimismo instalaciones diáfanas



abiertas por todos sus lados como cenadores o pérgolas con limitación en estos casos del 35% de la superficie de la zona verde privada y no mayor de 50 m².

Se exceptúa de esta limitación el caso de las piscinas privadas con cubierta retráctil translúcida o transparente, siempre que su altura máxima no supere los 2,80 m. en el punto más alto.

9.4.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

9.4.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

9.4.11. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.



9.4.12. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de Planeamiento que se redacten en desarrollo del citado Plan, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial con fuerte pendiente en el terreno en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 9.5. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 9.6. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

9.6.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

9.6.2. Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones



oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

9.6.3. Área de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

9.6.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

9.6.5. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

9.6.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal, o de los planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 9.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

9.7.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan de Ordenación Municipal a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por el Plan de Ordenación Municipal.

9.7.2. Superficie máxima construible.



La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan de Ordenación Municipal, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A. A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los porches y cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados, computarán al 50 %, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados, con la salvedad de que computarán al 50% en el caso de estar cerrados mediante acristalamiento por dos o tres de sus lados, siempre que al menos uno de los lados presente un acristalamiento móvil.

B. Computará asimismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

C. La edificación bajo cubierta no computará si cumple las condiciones que se exponen en el punto 9.8.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

9.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable. En esta ocupación se comprenderá todo tipo de edificación que se levante en la parcela.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela edificable, expresándose en metros cuadrados.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

La ocupación en posición bajo rasante podrá regularse específicamente en cada ordenanza. Si no se fijase específicamente se entenderá que la máxima ocupación



bajo rasante será la misma que en posición sobre rasante, en los términos previstos en los párrafos precedentes.

9.7.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por el Plan de Ordenación Municipal a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

ART. 9.8. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

9.8.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C. Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D. Edificación agrupada.



Construcción que posee las caras laterales de la edificación sobre los linderos, de forma que yuxtapone con las colindantes formando un conjunto edificado. Da lugar a tipologías residenciales unifamiliares en hilera, y a las concentradas definidas en el apartado 9.4.3. Parcela edificable. En estos casos no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente superior a 50 metros de longitud continua.

E. Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

F. Otros tipos edificatorios.

Los Planes parciales que desarrollen sectores de este P.O.M. podrán establecer tipos edificatorios diferentes a los anteriormente reseñados dentro de la coherencia arquitectónica y urbanística del conjunto del sector ordenado.

9.8.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial en el plano de fachada y en el plano de fondo máximo de la acera para las tipologías edificatorias en que coincide la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En la edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre el 0% y el 8% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre el 8% y el 18%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase el 18% esta comprobación se efectuará cada 6 metros.



En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será asimismo restrictiva y limitada en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

9.8.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determina el presente Plan de Ordenación Municipal según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

9.8.4. Altura libre de pisos.

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

A efectos de este Plan de Ordenación Municipal se consideran las siguientes plantas:



Plantas sobre rasante.

A) Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,25 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm ni superior a 400 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm en las áreas unifamiliares.

B) Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

C) Bajo cubierta o planta bajo cubierta o sobrado:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precipitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

Se computará como planta sobre rasante si la altura libre medida en la línea de fachada es superior a 1,25 metros.

Plantas bajo rasante.

A) Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos aquellos puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros y menos de un metro con veinticinco centímetros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

B) Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.



9.8.5 Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas del 30% y máximas del 50%. Ésta pendiente, y por tanto, la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de las plantas de piso.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de vividero, de almacenaje, trastero, etc.. En caso de que el uso sea vividero la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h m² °C. (0,6 w/m² °C) y tener una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

Los huecos de estas cámaras no podrán ocupar más de un 25% de la superficie en planta de la cubierta, y cada hueco no podrá tener una anchura mayor de 1,20 metros.

9.8.6 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

No obstante, para cada zona, la correspondiente Ordenanza podrá fijar las Condiciones específicas de estos elementos.

9.8.7 Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linda, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de



diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por pintado y enfoscado en tonos concordantes con el entorno.

El uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

9.8.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

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

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a dos (2) metros. Entre 3 y 6 metros se permiten con ancho menor de 0,40 metros.

En calles de ancho mayor o igual a seis metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,50 metros. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros. El espesor máximo del suelo del cuerpo saliente será de 12 cm, incluyendo pavimento y no podrá definirse constructivamente como prolongación del forjado. No obstante, para cada zona la correspondiente ordenanza podrá fijar las condiciones específicas de cada elemento.

9.8.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

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

A) Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las



situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrá sobresalir en máximo de 0,05 metros respecto de la línea de fachada.

B) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3,00 metros y que no tenga una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente y siempre que no indiquen lo contrario las ordenanzas particulares de cada zona.

C) Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. Ello siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de cada zona. No obstante, para cada zona la correspondiente ordenanza podrá fijar las condiciones específicas de cada elemento.

9.8.10. Entrantes en líneas de fachadas.

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

Se admitirán cuando así lo autoricen las ordenanzas particulares de cada zona.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A) En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

B) Por encima de la planta baja: No se autorizan.

No obstante, para cada zona la correspondiente ordenanza podrá fijar las condiciones específicas de cada elemento.

Dadas las características especiales de desarrollo del Sector 1 “Estación del AVE”, el Plan Parcial que lo desarrolla podrá establecer las condiciones generales de la edificación para dicho ámbito, dentro del contexto normativo que desarrolla esta Ordenanza.

9.8.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficies de dichos patios:



Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Distancias mínimas requeridas:

A) Patios de viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$, con un mínimo de 3,00 m.

B) Patios con otras tipologías edificatorias: Las distancias mínimas se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio.

a. Piezas habitables. $H/3 > 3$ m.

b. Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos $H/5 > 2,50$ m.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

9.8.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, si las hojas debieran abrir hacia afuera en cumplimiento de la Normativa de Protección Contra Incendios, deberá quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre.



Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9.8.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, 1,00 metros en edificios de viviendas (multifamiliares), y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

La longitud máxima de un tramo de escalera será la determinada por 18 tabicas.

9.8.14. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos se deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., en las partes ciegas



deberán enfoscarse en sus caras exteriores y tratarse mediante, la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con piedra natural, chapado o fábrica de ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación. También podrán ser parcialmente de elementos de rejería metálica, trasdosados con mallas de ocultación o especies vegetales adecuadas para ello, pero no de malla galvanizada, que únicamente se permitirá en parcelas que no estén completamente edificadas como elemento de cierre transitorio o en parcelas de uso dotacional.

B) Las cubiertas se ajustarán a lo señalado en la ordenanza zonal en el Casco Antiguo (art.º 11.4.8.A), mientras que en la zona Residencial Unifamiliar será de aplicación la nueva redacción del Art.º 11.5.8). Se permite el uso de placas y paneles de chapa grecada o lisa, lacada en tonos naturales, en ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta o fachada en las edificaciones o en los de polígonos industriales.

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

a. Los cierres de parcela con el espacio público se contemplan en dos situaciones zonales:

- En el Casco Antiguo según las condiciones señaladas en el Art.º 11.4.9, con altura comprendida entre 2,50 y 1,00 m. y de materiales opacos (mampostería, ladrillo enfoscado, ...)
- En la zona Residencial Unifamiliar el cerramiento de parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m., pudiendo ser de materiales opacos hasta 1,25 m. y el resto hasta el máximo citado se resolverá mediante cerrajería., elementos vegetales y similares. La malla metálica únicamente se permite en parcelas dotacionales dado su gran extensión, estando prohibida para el resto de situaciones.

La altura máxima de 2,5 m. se medirá sobre cada punto de la rasante del terreno. En ningún caso, como consecuencia de la pendiente de la vía o espacio público, podrá superarse una altura de 3,50 m. debiendo escalonarse el cerramiento para evitar sobrepasar esta altura, salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otras condiciones del cerramiento o valores de la altura citada.

b. Los cierres de parcelas entre sí podrán ser igualmente opacos (en su totalidad), o con malla metálica y setos vegetales o elementos de ocultación. Su altura máxima en cualquier punto de la parcela será de 2,50 m.

En el caso de parcelas con distinta cota en la sección transversal, la altura de 2,50 m. se medirá en la parcela más alta, sin que en la parcela más baja se alcance una altura de vallado superior a 3,70 m. para lo que, si es preciso, se escalonará el terreno de la parcela.



Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

9.8.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentran en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de una materia impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

9.8.16. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

9.8.17. Humos, olores y residuos.

Ninguna actividad productiva o residencial, o servicio de esparcimiento, ni cualquier otra, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar comunitaria y productiva, produciéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo concedido no se subsana el impacto denunciado, podrá proceder a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

9.8.18. Ruidos.

En el desempeño de cualquier actividad se cuidará que no se trasmitan a las viviendas próximas ruidos de mayor nivel de 50 Db durante el día y 35 Db durante la noche, de 23 a 8 horas de la mañana. Esta medición se realizará en dos días distintos y para cada uno de los períodos por técnicos acreditados que expedirán el certificado correspondiente.

9.8.19. Normativa de rango superior.



Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

9.8.20. Condiciones especiales para las construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales, cobertizos de obra, cantería, camping, venta de caravanas y material de camping, tentaderos, circos, etc. exposición de productos de tamaño y características que sean claramente perceptibles en el suelo urbano, y rural, cuya permanencia rebase tres meses de plazo, deberán ser objeto de licencia de obra o instalaciones provisionales en la que se adjunte un informe del carácter de actividad de que se trate, justificando la solución funcional y sus condiciones higiénicas y condiciones de protección del medio, que comprenda también un programa detallado y completo de la duración del plazo de su actividad. Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, que estará condicionada al desmontado de la instalación, exposiciones, etc. una vez transcurrido el plazo concedido.

Dicho plazo podrá imponer condiciones adicionales que garanticen la regeneración del medio durante la instalación o una vez desmontada esta.

Las construcciones provisionales de usos público que tengan afluencia de público deberán ser informadas por el técnico municipal previamente a su apertura.

CAPITULO 10.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

10.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 10.5 de este Capítulo.

10.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en este



Plan de Ordenación Municipal y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de este Plan de Ordenación Municipal el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo Rústico.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 10.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrá en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

10.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo)	1,00 m.
Vías peatonales exclusivas	3,50 m.
Máx. pendiente	8%.
Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m.
Máx. pendiente	12%.
Vías principales distribuidoras	12-15 m.
Máx. pendiente	10%.
Vías en áreas industriales	12-18 m.
Máx. pendiente	7,5%.
Vías de ronda y accesos	16-20 m.
Máx. pendiente	7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.



10.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan de Ordenación Municipal, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

10.2.3. Materiales y tratamientos.

A. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desague adecuado bien superficialmente, por canalización central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporte, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación a la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquinados de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación,



realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltantes rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé, como resultado, un suelo antideslizante.

B. Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltantes excepto en el Casco Antiguo donde se tratarán al mismo nivel. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria. En todo momento se estará a lo establecido en la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Se señalizarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.



En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos de espacios adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y los salientes de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

10.2.4. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

10.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.



10.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas o bien podrán ir empotradas en las fachadas si no pudieran ir subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

10.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1,50 metros.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 10.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de



espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

10.3.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal.

10.3.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

10.3.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

10.3.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponer de alcorques, el volumen de excavación no será inferior a un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

10.3.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

10.3.6. Infraestructuras.



Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 10.6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

10.3.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda Pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, la sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 10.4. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponer de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales como complemento de la NBE-CPI "Norma Básica de Protección contra Incendios" y R.T.2 ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" (CEPREVEN).

ART. 10.5. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 10.6 y las que a continuación se detallan:

10.5.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las



dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

10.5.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

10.5.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en planos topográficos de estado actual que aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 10.6. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

10.6.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de



vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA DE NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomen. (1)
Calles principales	12 - 15 lux	0,30 - 0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7 - 12 lux	0,25 - 0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5 - 7 lux	0,15 - 0,20	V.S.A.P./V.M.C.C.

1) En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de vapor de mercurio de color corregido con carácter general.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En las calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).



El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

Como norma general, el alumbrado exterior tanto público como privado, estará dotado de luminarias protegidas con carcasa de manera que el haz de luz siempre quede proyectado hacia el suelo, evitando proyecciones esféricas o por encima del plano horizontal de la lámpara.

10.6.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Número de acometidas o Parcelas conectadas	Coeficiente de simultaneidad	
	SECTOR RESIDENCIAL	SECTOR INDUSTRIAL O AGROPECUARIO
1	1	1
2	0,95	1
3	0,90	0,95
4	0,85	0,95
5	0,80	0,90
6	0,75	0,90
7	0,70	0,85
8 y más	0,70	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación



subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

10.6.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de Junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua concertados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tal como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre público, debiendo en todo caso disponer del sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100



metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejo deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

10.6.4. Red de distribución de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día a los que le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de



las parcelas de 15 m.c.a.

10.6.5. Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbaderos de aguas pluviales, en cualquier caso, cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibro centrifugado o vibro prensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenítosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.



La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviese áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no concertados a la red municipal, salvo en los casos previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

En Suelo Rústico la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

10.6.6. Dimensionado de firmes (S. Urbano y Urbanizable).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme (2) a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente:

(2) Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja tensión de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

ART. 10.7. TABLA DE SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES

El Plan de Ordenación Municipal considera

	Flexible cm.	Mixtos cm.	Rígidos cm.	Por elementos Cm.	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 D-12/S-20 7 G-20 20 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 20 H-175 15 Z.N.	23 H-275 15 G.C. 15 Z.N.	12 A.P./B.H. 3 A.M. 12 H-175 15 Z.N.	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día.



CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 4 G-20 20 Z-A 20 Z.N.	4 D-12/S-20 15 H-175 15 Z.N.	20 H-275 15 Z.N.	10 A.P./B.H. 3 A.M. 10 H-175 15 Z.N.	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día.
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 15 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 10 H-175 15 Z.N.	16 H-275 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES/SENDAS PEATONALES ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-275	6 A.P./B.H. 3 A.M. 15 Z.A.	En aceras: 2 cm L.H. 3 cm M.C. 15 cm H-125
D-12 Mezcla bituminosa en caliente.		H-120 Hormigón Rck= 275 Kg/cm ² .		L.H. Loseta hidráulica.	
S-20 Mezcla bituminosa en caliente.		H-175 Hormigón Rck= 175 Kg/cm ² .		M.C. Mortero cemento 1:8.	
G-20 Mezcla bituminosa en caliente.		G.C. Grava-cemento.		H-125 Hormigón Rck= 125Kg/cm ² .	
Z.A. Zahorra artificial.		A.P. Adoquín prefabricado.			
Z.N. Zahorra natural.		B.H. Bloque de hormigón.			
		A.M. Arena de miga.			

DADAS LAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE DESARROLLO DEL SECTOR 1 "ESTACIÓN DEL AVE", EL PLAN PARCIAL QUE LO DESARROLLA PODRÁ ESTABLECER LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PAVIMENTACIÓN PARA DICHO ÁMBITO.

CAPITULO 11.- ORDENANZAS.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1. Regulación.

Las ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Condiciones Generales las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrolle en el suelo urbano del término municipal.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

11.0.2. Régimen de compatibilidad.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en el presente Plan de Ordenación Municipal y en especial con las Disposiciones Transitorias finales del presente documento.

11.0.3. Zonas de ordenación.

En su conjunto el Plan de Ordenación Municipal define zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo.



El listado de las mismas, es el siguiente:

1. Red viaria.
2. Espacios libres y zonas verdes.
3. Equipamiento comunitario.
4. Casco antiguo.
5. Edificación residencial unifamiliar.
6. Edificación industrial y de almacén.

No obstante, con objeto de nuevos usos que la organización social vaya consolidando, los Planes Parciales que desarrollen sectores del Plan de Ordenación Municipal podrán establecer nuevas zonas de ordenación con su ordenanza de aplicación correspondiente.

11.0.4. Edificabilidad bajo rasante.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrán ejecutar plantas bajo rasante, bien sea sótanos o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas.

11.0.5. Edificabilidad sobre rasante.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de edificabilidad máxima con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales, secundarios o auxiliares, salvo indicación expresa en la ordenanza.

11.0.6. Edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos prevalecerá la normativa del Catálogo sobre la ordenanza de aplicación del presente Capítulo.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno, así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.1. ORDENANZA 01. RED VIARIA.

11.1.1. Definición.

Componen la red viaria todas las áreas adscritas a los espacios públicos que sirven para la conexión mediante el tráfico rodado y/o peatonal así como para zona de aparcamiento.

Regula la utilización de los viales y de los espacios públicos adyacentes a los mismos. Estos deberán considerarse zona ajardinada sin que se califiquen



legalmente como espacio libre.

11.1.2. Condiciones de volumen.

Podrán permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal.

Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correos y kioscos para venta de prensa, lotería, bebidas etc.

Estos kioscos tendrán una superficie construida máxima de 12 m², una altura máxima de 3,00 m. y la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

11.1.3. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1^a, Peatonal, como en 2^a, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4^a y en su Clase Jardines en categoría 1^a, asimismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1^a, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

11.1.4. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

El sistema viario del Casco Antiguo deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ello todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

En el sistema viario del Casco Antiguo preferentemente no se establecerá diferencia de cota entre calzada y acera pudiendo realizarse en el mismo plano (con su correspondiente pendiente de drenaje) pudiendo definir la separación entre ambos mediante diferencia en el cambio de color o textura en el pavimento.

ART. 11.2. ORDENANZA 02. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.2.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la



población.

11.2.2. Grados.

Comprenderán los siguientes tipos según el ámbito en el que se sitúan:

Grado 1º: Zonas ajardinadas y Áreas de juegos infantiles. Dominio y uso público.

Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

Grado 3º: Espacios libres privados. (P).

Todos los ámbitos definidos en planos como espacios libres y zonas verdes serán de carácter público comprendidos en los grados 1º y 2º salvo que en planos se especifiquen como pertenecientes al grado 3º y por tanto de carácter privado.

11.2.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.2.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie construida y la pendiente máxima de la cubierta del 35% excepto en los espacios para protección de vías de comunicación en los que solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público, kiosco de prensa, y aquellas otras asociadas al viario y a las infraestructuras.

Se permite asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros, pudiendo ser menor solo en los casos que se justifiquen debido a imposibilidad física o material.

11.2.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

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

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



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

11.2.6. Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en todas sus Clases y Categorías.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial en Clase Comercio, Categoría 1^a en pequeños Kioscos con las condiciones establecidas anteriormente para el Grado 1º.
- Uso Dotacional en Clase Deportivo, Categoría 16^a en situación al aire libre para los grados 1º y 3º. Para el grado 2º los únicos usos permitidos serán los de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección categorías 4^a y 5^a.
- Uso Red Viaria categoría 1^a y 2^a.
- Uso Infraestructuras Básicas en clase 1^a y 2^a.
- Usos prohibidos: El resto de usos.

ART. 11.3. ORDENANZA 03. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

11.3.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación, equipamientos e infraestructuras urbanas de todo tipo al servicio del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia y servicios urbanos, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.3.2. Ámbito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el presente Plan de Ordenación Municipal, la presente Ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas en los planos de ordenación relativos a la calificación y situadas fuera del entorno del ámbito definido por la Edificación Cerrada, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sujetos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluyan, sin perjuicio de las determinaciones, normas o



instrucciones de rango igual o superior al presente Plan de Ordenación Municipal que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será el definido en los planos de ordenación y en caso de modificación se estará a lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo normativo.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta Ordenanza, serán todas las permitidas en las Normas Generales para los equipamientos existentes. Para los de nueva implantación las tipologías serán aisladas o pareadas.

11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

De cualquier manera, de toda parcelación o segregación de una finca adscrita a esta zona urbanística no se deducirá ninguna fracción con menos de 500 metros cuadrados de superficie y con un frente mínimo de 15,00 metros, a excepción de las destinadas a servicios urbanos (depuradora, depósito, centros de transformación, etc.) donde podrá segregarse la superficie necesaria para el servicio.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Número máximo de plantas: Dos (2) plantas (baja más primera).

No obstante, lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarlo con carácter excepcional.

11.3.6. Condiciones de posición.



Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal, no se fijan retranqueos.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Se establece en el 75%. No obstante, se podrá tener en cuenta la excepción señalada anteriormente.

11.3.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

- Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

- Uso Residencial, en Clave Vivienda categoría 1^a, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.
- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1^a asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase dotacional, en categoría 9^a en situación de planta baja, y categorías 10^a y 11^a en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2^a, 3^a y 4^a en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.
- Uso Industrial en clase Almacenamiento categoría 7^a y en clase Garaje aparcamiento categoría 11^a ambas en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1^a y 2^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.
- Uso Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas para cada una de las zonas de ordenación que estén incluidas.

Las instalaciones de equipamientos que queden en los márgenes o incluidas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Ordenanza 04 y 05 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

11.3.9. Otras condiciones.



Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. A las instalaciones de equipamiento situadas en los ámbitos territoriales correspondientes a las Ordenanzas 04 y 05 podrá eximirse de este requisito si existen impedimentos técnicos que dificulten la realización de esta reserva.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.4. ORDENANZA 04. CASCO ANTIGUO.

11.4.1. Definición.

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo urbano tradicional originario del municipio. El ámbito de aplicación comprende áreas homogéneas con un fuerte carácter histórico.

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

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

11.4.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente ordenanza se establece un único grado.

11.4.3. Tipologías edificatorias.

La Tipología edificatoria permitida es la edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las edificaciones que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

No obstante lo anterior, en base a circunstancias especiales en esta zona, se podrá permitir disposiciones de los volúmenes edificables retranscubiertos de la alineación oficial con objeto de mantener un jardín anterior existente, la mejora de la visibilidad en el viario, y cualquier otra circunstancia que se justifique debidamente por la composición general estética del tramo de calle en que se ubique, con la



condición de respetar los ritmos de fachada, no dejar medianerías vistas, no superar el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida, y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen en su tratamiento constructivo con las fachadas colindantes, repitiendo los materiales de acabado y las coloraciones de fachada. Esta justificación será apreciada por la Corporación con el informe favorable de los Servicios Técnicos y se aplicará a la presentación de los proyectos de edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento en cualquiera de los supuestos de aplicación de esta condición, la presentación previa de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifiquen la solución para su tramitación mediante la correspondiente Información Pública. El retranqueo de esta alineación lo determinará para cada uno de estos casos, de forma específica, el Ayuntamiento.

11.4.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las Condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Superficie mínima: 100 m².

Frente mínimo: 5,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5,00 metros de diámetro.

11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta ordenanza como la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de altura máxima, número máximo de plantas autorizadas y fondo máximo edificable.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para son los siguientes:

- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros (Siete metros y cincuenta centímetros).
- Número máximo de plantas: Dos (2) + Bajo cubierta.
- Fondo máximo edificable: 15 metros (Quince metros).

Para el caso de edificación aislada se respetarán las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m² ó 3,60 m³/m².



- Ocupación máxima: 60 %.
- Retranqueo a linderos: 3,00 m.

En los patios abiertos interiores, se permitirán construcciones auxiliares destinadas a almacenes agrícolas, siempre que no se ocupe más de un 50% del solar no ocupado por la edificación principal, y tendrán una altura máxima de 1 planta o 4 m., con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones situadas en el lindero, enfoscándolas y pintándolas debidamente por el exterior respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas de la zona.

Para el caso de edificación aislada se respetarán las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m² ó 3,60 m³/m².
- Ocupación máxima: 60 %.
- Retranqueo a linderos: 3,00 m.

Cuerpos volados:

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados o miradores, salvo que existan de antiguo en el tramo de la calle o en el edificio que se renueve.

Los cuerpos volados cerrados que se permitan tendrán una altura igual que en la edificación antigua y si no hubiesen existido y se permitiesen por existir otros en el tramo de calle, se sujetarán a las condiciones del resto de los cuerpos volados que se regulan en esta Ordenanza y a las Condiciones Generales de la Edificación.

Los balcones y terrazas no sobrepasarán en vuelo el 5% del ancho de la calle con un máximo de 50 cm., y en ningún caso podrán sobrepasar el ancho de la acera. Deberán separarse de los linderos una distancia mayor de 60 cm. y hallarse situados a una altura mayor de 3,00 m. sobre la rasante de la vía pública.

11.4.6. Condiciones de posición.

Se establece las siguientes:

Alineaciones oficiales:

Son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales:

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación, sin perjuicio de lo definido en el punto 11.4.3. anterior.

Retranqueo a linderos laterales y fondo:

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la línea de edificación con los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas, sin perjuicio de lo definido en el punto



11.4.3 anterior.

En todo caso deberá cumplirse lo establecido para las condiciones de ocupación así como con las Condiciones Generales de la Edificación.

11.4.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación en todo el ámbito los siguientes:

Uso principal:

- Uso Residencial en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar en la parcela un programa mínimo de vivienda.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1^a y 2^a en planta baja e inferiores a la baja, en la clase Hostelero categoría 6^a en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7^a y 8^a en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9^a en situación de planta baja y primera, y categorías 10^a y 11^a en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1^a, 2^a y 4^a en cualquier posición en la edificación, salvo en categorías 3^a en planta baja y primera.
- Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9^a, 11^a y 15^a que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.
- Uso Industrial, en clase Industria ordinaria y talleres en categoría 1^a y 2^a en situación de planta baja, en clases Almacenamiento en categoría 7^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11^a en planta baja e inferiores a la baja.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de jardines y juegos de niños en categorías 1^a y 2^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Uso de Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.4.8. Condiciones Estéticas:

A. CUBIERTAS.

1.- FORMA:

- Las cubiertas serán inclinadas. Se prohíben las planas excepto un 20 % de la superficie de cubierta siempre que queden ocultas en la vertiente de la cubierta.
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 25% y 40% (15° - 23°).



- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas en cuya intersección formarán alero. Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
- Salto de altura en los faldones.
- Cubiertas con cambios de pendientes, o con pendientes distintas en los distintos faldones.
- Dientes de sierra.
- Cubiertas planas mayores del 20% de la superficie.

2.- HUECOS:

Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas con las siguientes condiciones:

- Se autorizan las buhardillas y troneras, o huecos en el mismo faldón.
- La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

3.- ALEROS O CORNISAS:

Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

Soluciones tradicionales:

- Piedra volada.
- Vuelo de hiladas de teja.
- Con canecillos de madera o con la prolongación de los parecillos.
- Con bloque de piedra al modo tradicional.
- La dimensión máxima del alero de faldón será de 65 cm.
- En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cm. como máximo más el grueso de los canes viguetas o pares.
- Vuelo de ladrillos.

4.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

El material de terminación será preferiblemente la teja del lugar colocada al modo tradicional en color rojizo.

Los aleros serán de madera o con pares de canes de acero u hormigón pintado en marrón, o bien en teja rojiza.

Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:



- Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos.
- Recubrimiento metálicos brillantes.
- Teja negra o pizarra.

B. FACHADAS

1.- COMPOSICION.

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

La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, deberá adaptarse a una composición:

- Simétrica.
- Sensiblemente simétrica.
- Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular.

La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.

Las fachadas serán planas.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a estas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos. En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto de toda la fachada.

La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradadas en el muro o vistas si bien en este caso deberán protegerse con carcasa de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 metros desde la rasante de la calle.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opacos.
- Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
- Retranqueos parciales.
- Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.
- Porches y escaleras vistas al exterior.



- Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta o bajos sin proyectar.

2.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales. Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Las bajantes y canalones serán de cinc, cobre o chapa metálica galvanizada, se prohíbe el fibrocemento y el P.V.C. en su color.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

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

C. HUECOS.

1.- COMPOSICION EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional, pudiendo ser horizontales en la planta sótano y bajo cubierta.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 centímetros.

Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.

Cada balcón abarcará un sólo hueco salvo los existentes que prevalecerán.

El vuelo máximo será de 40 cm. Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cm. Asimismo, y también de modo excepcional podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias. La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm. si es de fábrica y revoco y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.

Las puertas de acceso a los edificios tendrán asimismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o



cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes) o como proyecto de nueva planta.

Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:

- Proporción horizontal de huecos excepto en las situaciones definidas con anterioridad.
- Huecos tipo bandera.
- Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
- Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

2.- DINTERELES Y RECERCADOS DE HUECOS.

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

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

3.- CARPINTERIAS.

Todas las carpinterías serán preferiblemente de una o más hojas, abatibles o basculantes.

Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.

Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

4. PROTECCIONES Y REJAS.

Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas. La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.

Las rejjas no podrán sobresalir del plano de fachada.

Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejjas:



- Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
- Composiciones horizontales.
- Formas curvas o diagonales en la composición excepto las soluciones tradicionales.

5.- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES.

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

a. Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio.

- Piedra Caliza.
- Ladrillo visto.
- Recercado de revoco o enfoscado pintado.

b. Carpinterías:

Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

Se permiten de los siguientes materiales:

- Madera.
- P.V.C.
- Aluminio lacado.
- Hierro de perfil grueso laminado en frío.

Se permiten todos los colores en gamas oscuras, excepto el negro, siempre que sean unitarios en todo el edificio.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

c. Protecciones:

Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio. Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio y sean adecuados a la morfología que se elige.

Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:

- Para barandillas, madera y el hierro forjado.
- Para rejas, el hierro forjado.
- Para persianas, la madera y el P.V.C.



- Para contraventanas, la madera y la chapa metálica.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Aluminio en cualquier acabado.
 - Cristal o similar para barandillas.
- d. Cerramiento de muros y vallas.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada.

A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones brillantes.

- e. Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.

1.- TOLDOS: Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja. Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana al que pertenece, sea igual o superior a 6 m.

El vuelo máximo será de 1.80m. La altura mínima desde el punto más bajo será 2.00 m. o podrá ser mayor si por requerimientos del tráfico el Ayuntamiento así lo determina y la anchura máxima será la de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo.

Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
- Los toldos con nervaduras intermedias

2.- MARQUESINAS: Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiéndose por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteraciones sustanciales del edificio y preferiblemente metálicas.

3.- PLACAS: Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán preferentemente sobre los huecos de planta baja. No podrán ser piezas luminosas en masa: la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón. El material preferente será cerámica



decorada, madera tallada o hierro forjado.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

4.- ELEMENTOS SOBRE CUBIERTAS: Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta.

Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos oscuros.

Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

11.4.9. Otras condiciones.

Los cerramientos de parcela no tendrán una altura mayor de 2,50 metros ni menor de 1,00 metro debiendo construirse con materiales opacos (mampostería, ladrillo enfoscado...).

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno, así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

ART. 11.5. ORDENANZA 05. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

11.5.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espacio bajo cubierta. La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

11.5.2. Grados.



A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

Grado 1º: Residencial unifamiliar de media densidad.

Grado 2º: Residencial unifamiliar de baja densidad.

11.5.3. Tipologías edificadorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificadorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
1º	Aislada, pareada o en hilera.
2º	Aislada y pareada.

La tipología de edificación será abierta y agrupada, pudiéndose realizar soluciones aisladas siempre y cuando se comprometa el solicitante a tratar como fachada la futura medianería colindante, y lo estime oportuno el Ayuntamiento a la vista del conjunto urbano que se conforme.

11.5.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

Grado 1º.

Superficie mínima 250 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 2º.



Superficie mínima: 450 m².

Frente mínimo: 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para los grados 1º y 2º se estará a lo previsto en la norma 9.2.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas / viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada. Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de actuación, o en su caso sectores de suelo urbanizable, se diga otra cosa, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física.

Cuando se trate de parcelaciones para la realización de Viviendas Protegidas de Promoción Pública se permitirá parcelaciones con superficie mínima de 120 m² en ambos grados, manteniendo el resto de condiciones de volumen.

11.5.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 2º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (bajo + primera)

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.5.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten



privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.5.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

Grado 1º: 3,00 metros.

Grado 2º: 3,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir reducciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada.

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

Grado 1º: 3,00 metros. Excepto en lindero de adosamiento

Grado 2º: 3,00 metros. Excepto en lindero de adosamiento

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

Grado 1º: 60%.

Grado 2º: 50%.

11.5.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

Uso principal:

- Uso Residencial, en su Clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.



En categoría 3^a, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m² de superficie.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial en su Clase Comercio, Categoría 1^a y 2^a en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6^a, 7^a y 8^a en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m² de superficie, y en clase Centros de Reunión, en categoría 9^a, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m².
- Uso Terciario Oficinas: en Clase Oficinas en categorías 1^a, 2^a y 4^a en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3^a en planta baja y primera.
- Uso Dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9^a, 11^a y 15^a que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m². de superficie.
- Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1^a y 2^a en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7^a en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11^a en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1^a y 2^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Uso de Infraestructuras Básicas.
- Usos prohibidos: Los restantes.

11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, total o parcialmente.

En el caso de cubierta inclinada los faldones no podrán tener una pendiente superior al 50%.

Se autoriza la utilización de materiales de acabado de cubierta propio de soluciones compositivas actuales, como chapas lacadas, composite, tejas negras y pizarra.

11.5.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

Para el caso de Vivienda de Promoción Pública la reserva de aparcamiento se someterá a la normativa específica del concurso.



El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá mediante malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.6. ORDENANZA 06. EDIFICACION INDUSTRIAL Y DE ALMACEN.

11.6.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes. Las tipologías edificatorias son aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que asientan las instalaciones.

11.6.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen cuatro grados:

Grado 1º: Industria y almacén en parcela pequeña.

Grado 2º: Industria y almacén en parcela media.

Grado 3º: Industria y almacén en parcela grande.

11.6.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son las siguientes:

Grado	Tipologías
1º	Aislada, adosada o en hilera.
2º	Aislada, adosada o en hilera.
3º	Aislada.

11.6.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.



No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1º.

Superficie mínima 250 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 2º.

Superficie mínima 500 m².

Frente mínimo 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10 metros de diámetro.

Grado 3º.

Superficie mínima 1.000 m².

Frente mínimo 12 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

11.6.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

Grado 1º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,50 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

Grado 2º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,50 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

Grado 3º.-



Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

11.6.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

Grado 1º y 2º: 5,00 metros.

Grado 3º: 5,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir reducciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada.

Retranqueos a linderos laterales y fondos:

Grado 1º y 2º: El retranqueo mínimo será de 3 metros. Si se diese el caso de tipología adosada con proyecto único o mediante acuerdo entre propiedades colindantes el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

Grado 3º: El retranqueo mínimo será de 5 metros.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Se adoptarán los siguientes valores máximos:

Grado 1º: 80%.

Grado 2º: 80%.

Grado 3º: 80%.

11.6.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación los siguientes:

Uso principal:

- Grado 1º y 2º: Uso Industrial, en la clase Industria ordinaria y talleres en categorías 1ª y 2ª, en la clase Almacenamiento en categoría 7ª.
- Grado 3º: Uso Industrial, en todas sus clases y categorías, excluida la Clase Extractiva categoría 6ª sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias peligrosas.

Usos complementarios:



- Uso Residencial en Clase Vivienda categoría 1^a, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y 250,00 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones en GRADO 1º, 2º y 3º.
- Uso Terciario Comercial, en todas sus clases y categorías en los GRADO 1º, 2º y 3º y los compatibles con el uso agropecuario en grado 4º .
- Uso Industrial en su clase Garaje aparcamiento.
- Uso Agropecuario en sus clases 1^a y 2^a.
- Uso Terciario Oficinas en Clase Oficinas en categorías 2^a y 3^a en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por ese concepto.
- Uso Dotacional en cualquier clase y Categoría siempre que sea de dominio y uso público.
- Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Uso de Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.6.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal.

11.6.9. Otras condiciones.

Se reserverá como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso industrial así como el espacio suficiente para carga y descarga. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria, y deberá ajardinarse y/o arbolarse en lo que no se destine a aparcamiento, viario interior o zonas de carga y descarga.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Discrecionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas que la permitida para aquellos elementos que sean necesarios para el funcionamiento de



la industria, y siempre que esté perfectamente justificado.

11.7. Información y publicidad de los actos legitimadores de obras de urbanización, construcción y edificación.

1. En el lugar donde se desarrollen obras de urbanización, construcción o edificación deberá disponerse de una copia fehaciente de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto, orden de ejecución, comunicación previa o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo de la pertinente autorización o de la documentación que sustituya a la licencia en virtud del artículo 201 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. En toda obra de urbanización, construcción o edificación será preceptiva la colocación de un cartel informativo, durante el tiempo que duren las obras, con las siguientes dimensiones y características:

- Título: AYUNTAMIENTO DE YEBES
- Dimensiones mínimas: 1,20 x 1,00 metros
- Número y fecha de la licencia urbanística
- Objeto de la licencia
- Promotor de la obra
- Constructor
- Técnicos intervenientes y sus titulaciones

3. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna que sea disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

TITULO IV REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 12.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

ART. 12.1. AMBITO DE APLICACION.

12.1.1. Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que el presente Plan de Ordenación Municipal delimita como aptos para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo. El régimen específico del Suelo Urbanizable viene regulado por la Legislación Urbanística.

12.1.2. División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las fichas correspondientes de este Plan, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada



sector.

ART. 12.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

12.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo pudiendo el Ayuntamiento cambiar el sistema, siguiendo el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

12.2.2. Gestión del suelo.

La gestión del suelo urbanizable se llevará a efecto por los procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística, pudiendo gestionarse de forma directa o indirecta.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, el correspondiente Plan Parcial de Ordenación y el Proyecto de Urbanización que se redacten sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, pudiendo eximirse de la redacción del Plan Parcial en aplicación de la Ordenación Detallada establecida en el Plan.

12.2.3. Polígonos de ejecución.

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos o unidades de actuación, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

12.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas generales definidos en el presente Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con los procedimientos establecidos al efecto en la Legislación Urbanística.

12.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso que previamente, además del Programa de Actuación Urbanizadora, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de ámbito de la unidad de actuación y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 10 de estas



Normas Urbanísticas.

12.2.6. Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Programa de Actuación Urbanizadora.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el determinado por la Legislación del Suelo vigente.

El derecho a edificar vendrá dado por el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable. La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

En Suelo Urbanizable no podrá ejercerse el derecho a edificar en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, y concurran asimismo los siguientes requisitos:

- a. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

12.2.7. Edificación y urbanización simultánea.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrán ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Programa de Actuación Urbanizadora siempre que concurran, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- a. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b. Que por el estado de realización de las obras urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.



- d. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior y lo previsto en la Legislación Urbanística.

12.2.8. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en Planes Especiales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en el Suelo Urbanizable, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

12.2.9. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

ART. 12.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en la Legislación Urbanística.
- B. Costear la ejecución o suplementos de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Programa de Actuación Urbanizadora.
- C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto en el Programa de Actuación Urbanizadora, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda reclamar para sí la obligación de Conservación.
- D. Efectuar, gratuitamente, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:



D.1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas y de recreo públicos.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración, totalmente urbanizado. En esta superficie de cesión (10% del aprovechamiento tipo) se destinará obligatoriamente al desarrollo de promociones de viviendas de Protección Oficial.

E. Cumplir los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y ejecución.

F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establecen en la legislación o en el Programa.

ART. 12.4. REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

El régimen de la propiedad del Suelo Urbanizable será el mismo del Suelo Rústico hasta en tanto no sea aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolla; quedan por tanto prohibidas las parcelaciones urbanísticas hasta ese momento. Solo podrán edificarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajustan a la Normativa elaborada por la Consejería de Agricultura.

Podrán edificarse así mismo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Estos tipos de construcción podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento y no generarán incremento alguno del valor inicial de los terrenos ni podrá ser objeto de indemnización alguna en el caso de que el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora motive su demolición o traslado.

ART. 12.5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA POR CONCESION A UN AGENTE URBANIZADOR.

12.5.1. Agente Urbanizador.

Se entenderá por Agente Urbanizador de un Programa de Actuación Urbanizadora a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que



debe cumplir el Agente Urbanizador, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan de acuerdo a la Legislación Urbanística.

12.5.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos, se constituirán por éste las garantías previstas en la Legislación Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan de acuerdo a la mencionada Ley.

12.5.3. Plazos.

Los plazos para la iniciación, desarrollo y conclusión de la gestión de un sector de suelo urbanizable se regulará de acuerdo con la Legislación Urbanística y de las necesidades de suelo que el Ayuntamiento estime necesarias en cada momento.

12.5.4. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Agente Urbanizador de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración para la adopción de alguna de las medidas contenidas en la Legislación Urbanística:

ART. 12.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

12.6.1.

En el documento de Anexos Normativos que forma parte integrante del presente Plan de Ordenación Municipal se describen, en Fichas Unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondientes planos de ordenación.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas, coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

12.6.2.

Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los



distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a la delimitación de los mismos, localización de accesos, cesiones, equipamientos y ubicación y sección del viario estructurante, salvo que en la ficha de condiciones de desarrollo se indique lo contrario. Las determinaciones sobre localización de viario interior son indicativas. Los viarios interiores deberán tener como mínimo las características que se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal.

12.6.3.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación permitida sobre rasante.

12.6.4.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 70% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

12.6.5.

Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales del presente Plan de Ordenación Municipal.

La edificabilidad señalada en las siguientes fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector por todo concepto para los usos lucrativos, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha.

La ordenación detallada incluida, en su caso, en los Planos de Ordenación, se establece a los efectos del procedimiento de omisión del Plan Parcial, según se establece en la Legislación Urbanística, siendo vinculante en ese caso, y quedando sin efecto los coeficientes de densidad, edificabilidad y aprovechamiento definidos en las fichas. En el caso de tramitación de nuevo Plan Parcial, la ordenación detallada incluida en los planos de ordenación, tendrá el carácter de orientativa, siendo vinculantes todos los coeficientes definidos en las correspondientes fichas.

ART. 12.7. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Los coeficientes adoptados en el presente Plan de Ordenación Municipal para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable previstos son los que a continuación se describen:

RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar	1,00
RESIDENCIAL. Vivienda Multifamiliar	1,00



RESIDENCIAL. Vivienda de Promoción Pública	0,80
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	1,00
DOTACIONAL PRIVADO	0,50
INDUSTRIAL	1,00

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación del Plan de Ordenación Municipal.

ART. 12.8. CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO DE SECTOR 1 "ESTACIÓN DEL AVE".

El ámbito delimitado como Sector 1 "Estación del Ave", se regirá a los efectos de determinación de Ordenanzas coeficiente de homogeneización y establecimiento de edificaciones, dotaciones y cesiones, por las condiciones de diseño y parámetros básicos fijados en la ficha correspondiente de este P.O.M.

ART. 12.9.

Se establece el 10 % del aprovechamiento de cesión obligatoria deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

TITULO ULTIMO DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.

Las disposiciones sobre usos contenidos en la presente Normativa Urbanística no impedirán la implantación de dichos usos en los edificios construidos o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan de Ordenación Municipal.

Segunda.

En los supuestos de edificaciones en situación de "fuera de ordenación" construidas y con usos suprimidos o modificados por el presente Plan de Ordenación Municipal que se hubieran instalado en el término municipal, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones del Planeamiento anterior. En todo caso se adaptarán las condiciones de utilización a las medidas correctoras que fueran pertinentes.

Tercera.



Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal estuviesen definitivamente aprobadas o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas de acuerdo con la legislación urbanística.

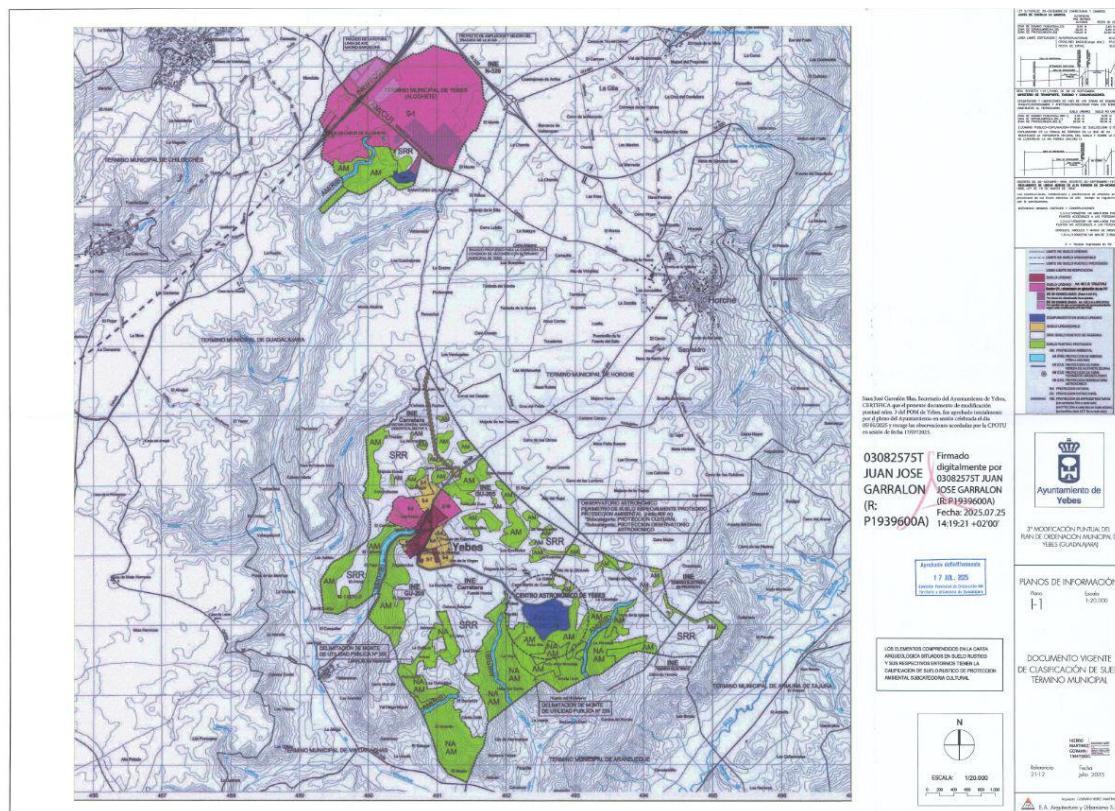
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEBES

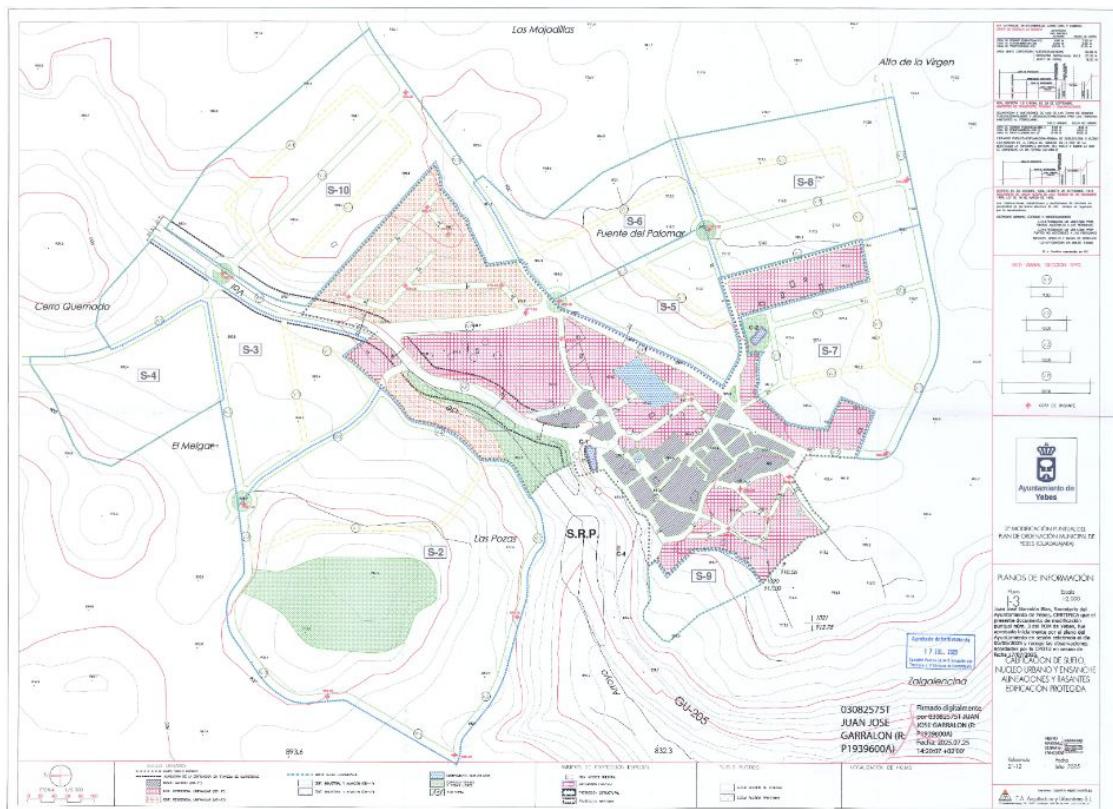
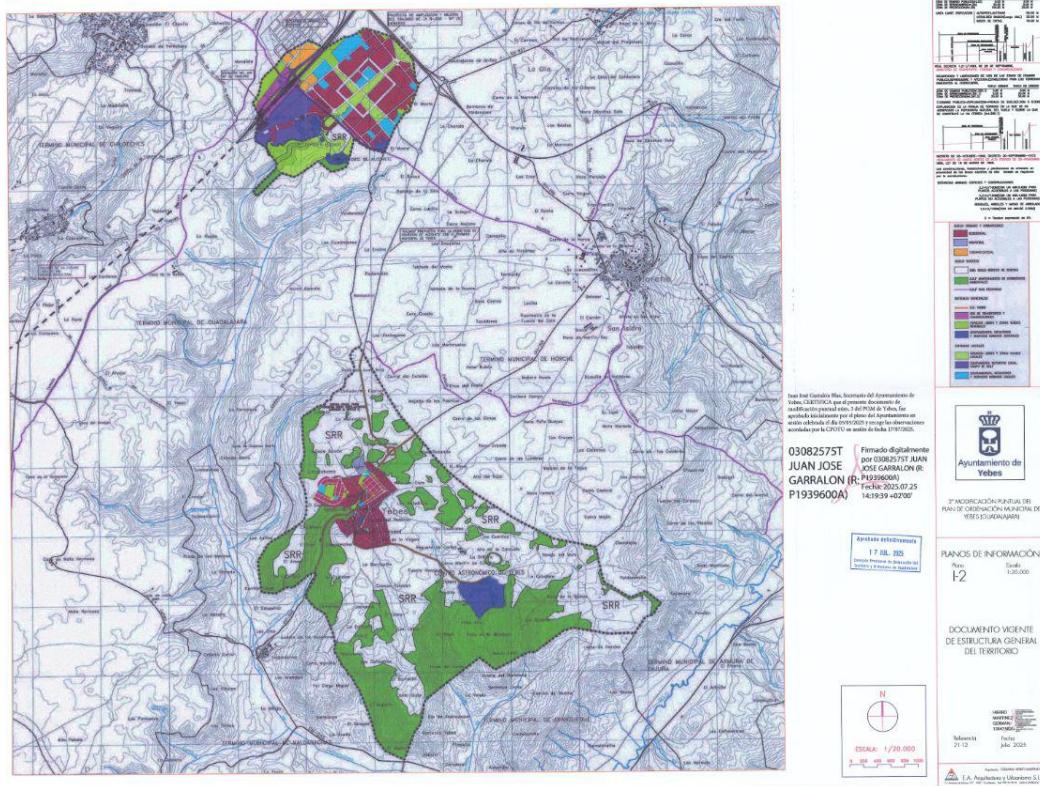
PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

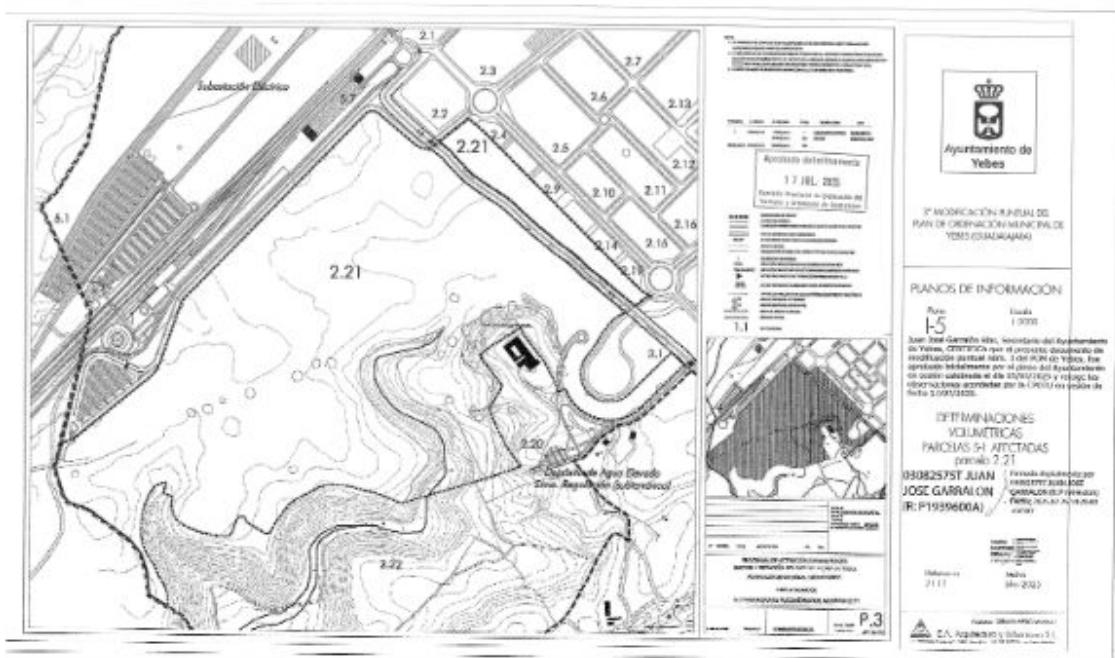
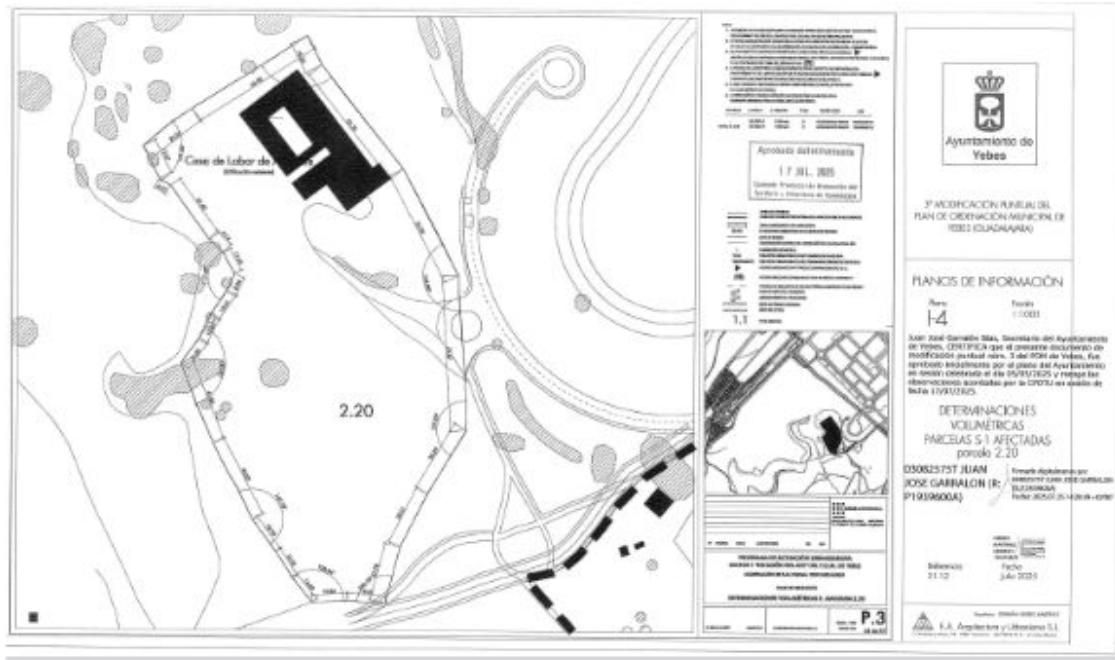
Según modificación puntual número 3 del POM.

Accesibles en <https://yebes.sedelectronica.es/transparency/33463117-3e69-44d5-8384-45abe5e3eedd/>

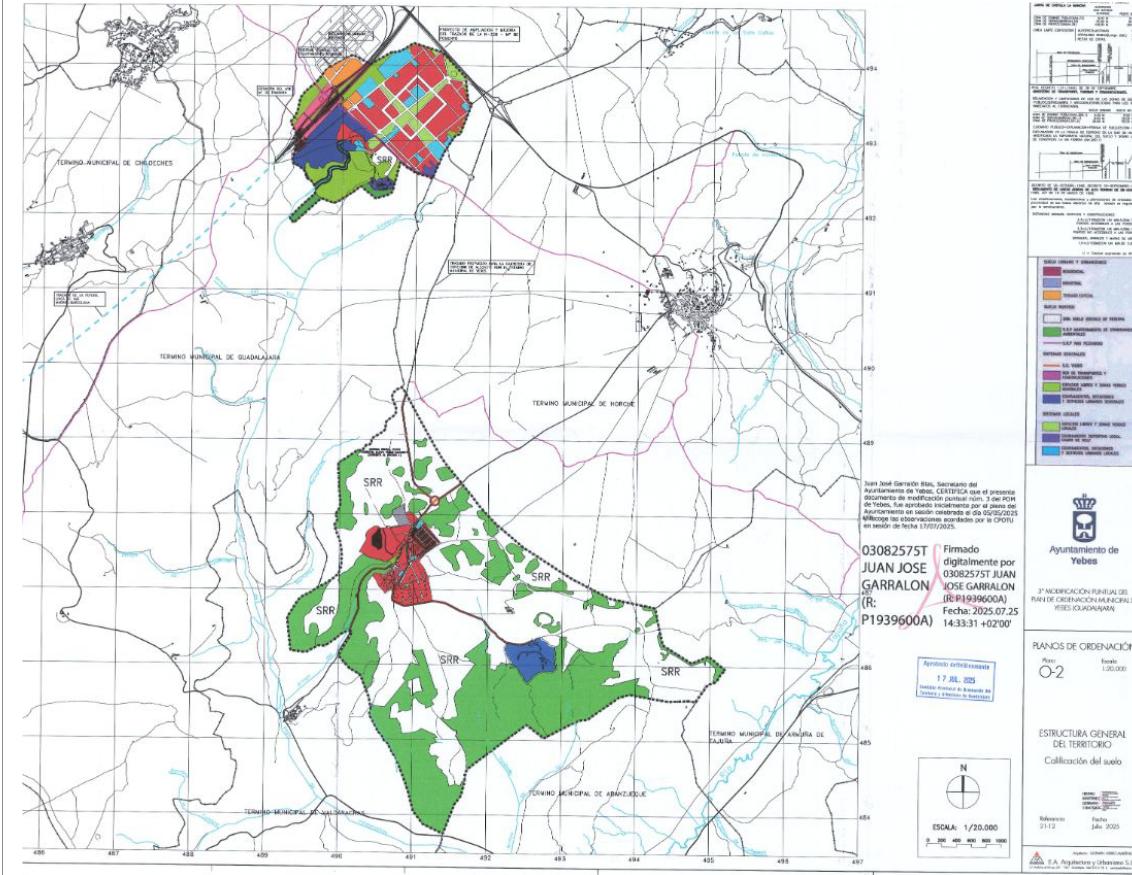
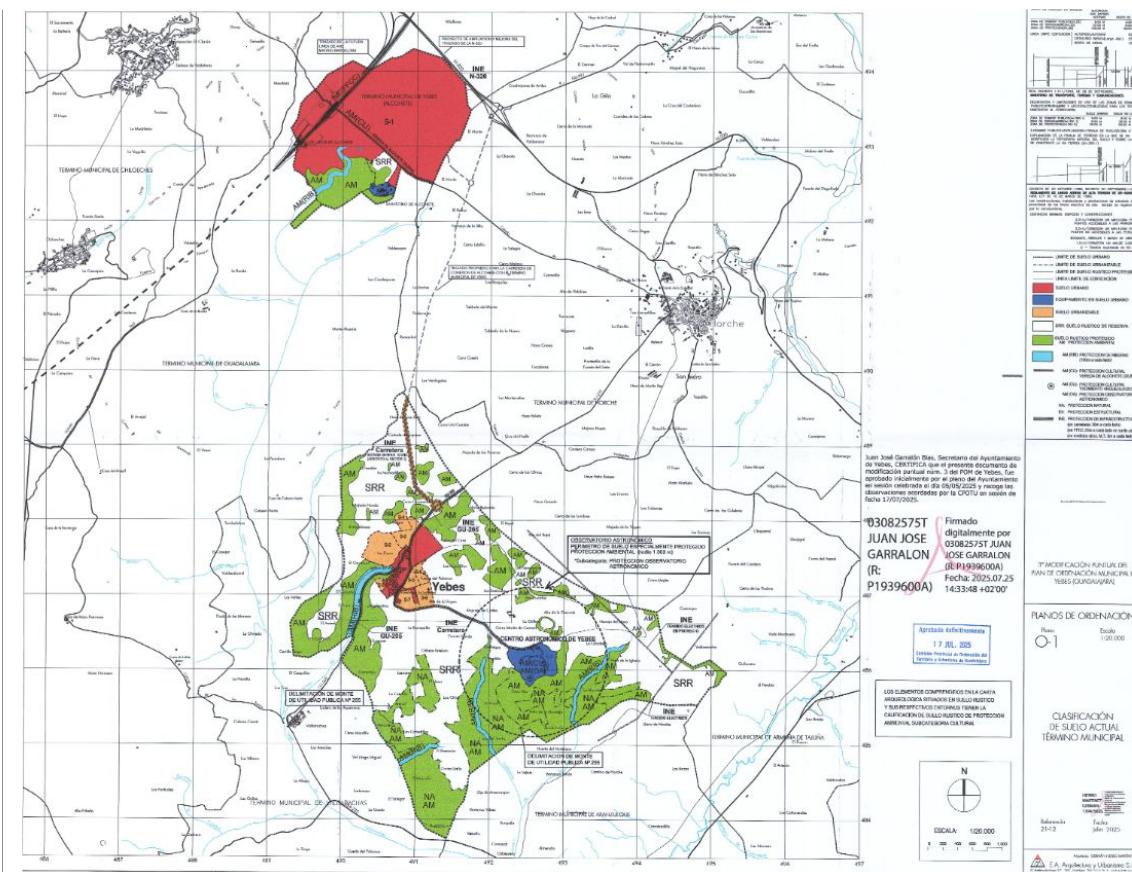
PLANOS DE INFORMACIÓN

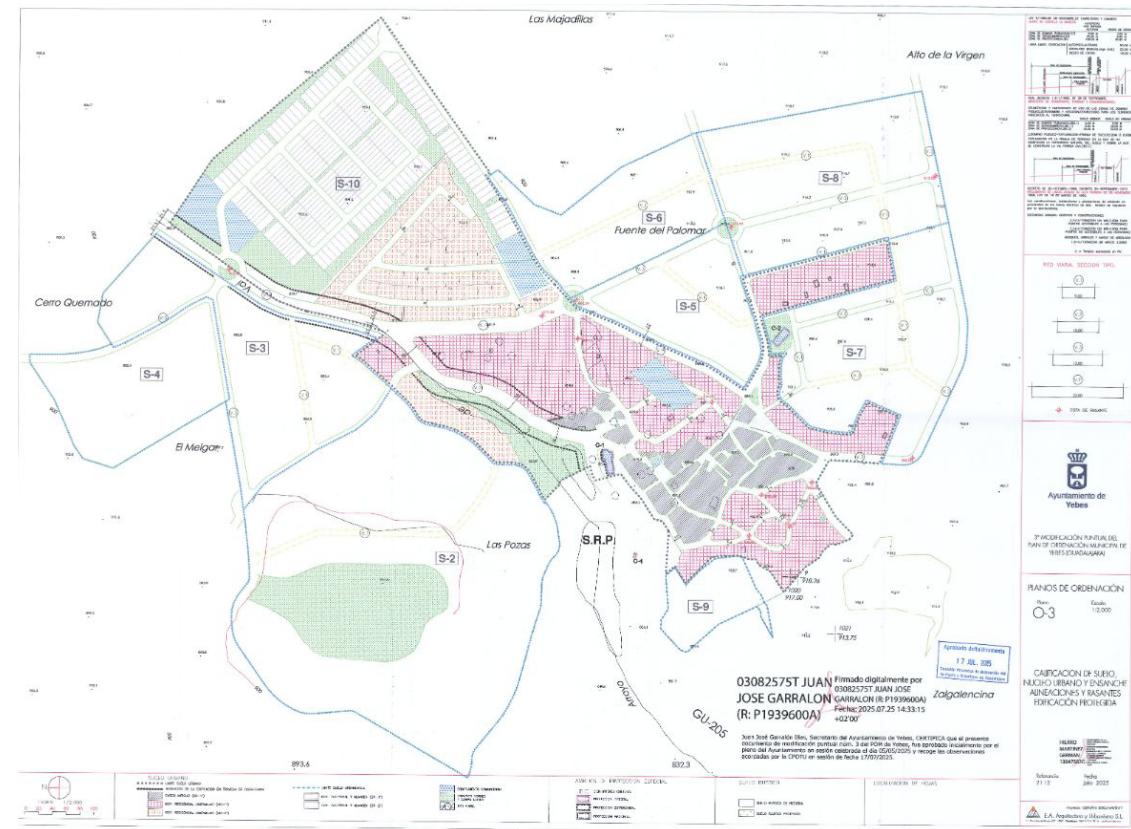


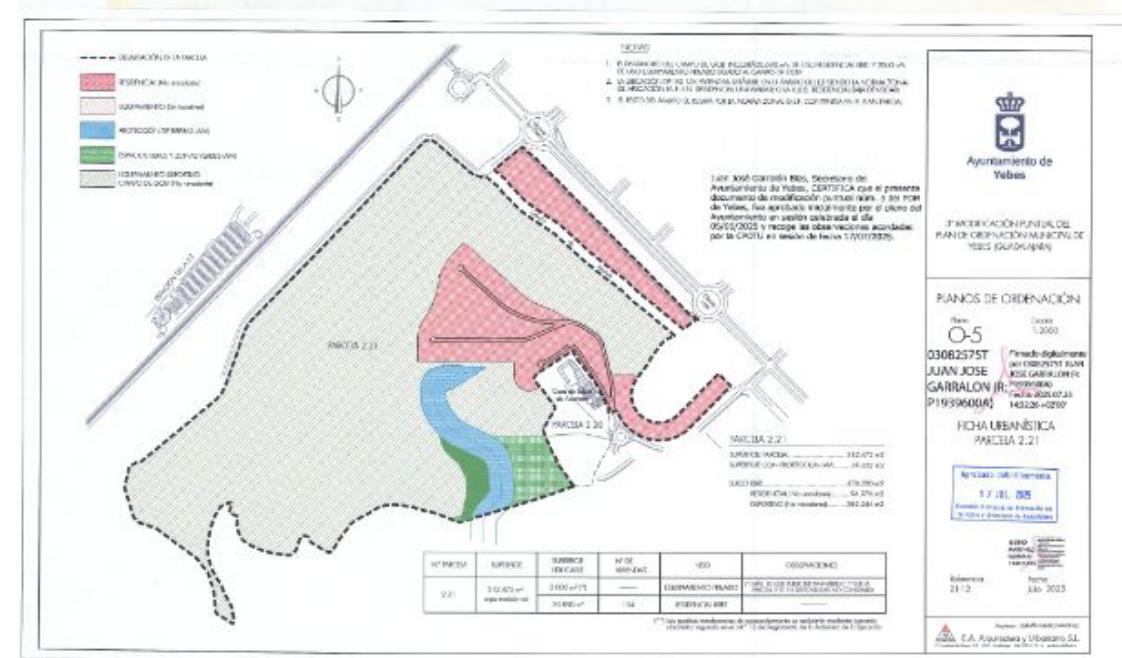




PLANOS DE ORDENACIÓN







Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 183333b3b405eef38e486645b241adc75a4e75e2