

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
LA TORRE DE ESTEBAN
HAMBRAN (TOLEDO)**

**DOCUMENTO DE
NORMAS URBANÍSTICAS**

ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES.....	7
1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.	7
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.....	7
1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.....	7
1.4 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.....	8
1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.	8
1.6 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	8
1.7 INSPECCIÓN.....	8
2. RÉGIMEN DEL SUELO.....	9
2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	9
2.1.1 <i>Suelo urbano.</i>	9
2.1.2 <i>Suelo Urbanizable.</i>	9
2.1.3 <i>Suelo Rústico.</i>	9
2.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.....	10
2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL PLAN.	10
2.4 FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES.	10
2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.	10
2.5.1 <i>Actos sujetos a Licencia.</i>	10
2.5.2 <i>Procedimiento, competencias y caducidad.</i>	12
2.5.3 <i>Cédula Urbanística.</i>	12
2.5.4 <i>Alineación Oficial.</i>	12
2.5.5 <i>Condiciones exigidas para la concesión de Licencias.</i>	13
2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	17
2.7 LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.	17
2.8 PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA.....	17
2.9 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.....	18
2.10 PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (ARTÍCULO 21 DE LA LEY 4/1990)	18
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	20
3.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.....	20
3.1.1 <i>Ejecución de la urbanización.</i>	20
3.1.2 <i>Plazos de urbanización.</i>	20
3.1.3 <i>Sistemas Generales de Infraestructuras.</i>	20
3.1.4 <i>Recepción de obras de urbanización.</i>	21
3.1.5 <i>Conservación de la Urbanización.</i>	21
3.1.6 <i>Captaciones de agua</i>	22
3.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.....	22
3.2.1 <i>Red Viaria.</i>	22
3.2.1.1 Trazado y características de la Red.....	22
3.2.1.2 Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.....	23
3.2.1.3 Normas para supresión de barreras arquitectónicas.....	23
3.2.2 <i>Red de Distribución de agua.</i>	24
3.2.2.1 Características generales.	24

3.2.2.2	Trazado de la red.....	24
3.2.2.3	Ejecución de la obra.	25
3.2.3	Red de Saneamiento y Alcantarillado.....	25
3.2.3.1	Características generales.	26
3.2.3.2	Depuración.....	27
3.2.3.3	Protección del Sistema Hidrológico, e Hidrogeológico.....	28
3.2.4	Redes de Energía Eléctrica.	29
3.2.4.1	Dotaciones.....	29
3.2.4.2	Trazado de las redes.	29
3.2.5	Red de Telefonía y Distribución de Gas.	29
3.2.6	Recogida de Basuras y Vertederos.	30
3.2.7	Plantación de arbolado, jardinería y mobiliario urbano.....	30
4.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	30
4.1	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.	31
4.1.1	<i>Cerramientos de parcela.</i>	<i>31</i>
4.1.2	<i>Plantas de sótano y semisótano.....</i>	<i>31</i>
4.1.3	<i>Plantas Bajas.....</i>	<i>311</i>
4.1.4	<i>Entreplantas.....</i>	<i>32</i>
4.1.5	<i>Plantas de pisos.</i>	<i>32</i>
4.1.6	<i>Plantas de cubierta.</i>	<i>32</i>
4.1.7	<i>Salientes en edificación cerrada.....</i>	<i>33</i>
4.1.8	<i>Entrantes en edificación cerrada.</i>	<i>333</i>
4.1.9	<i>Remates.</i>	<i>34</i>
4.1.10	<i>Patios.....</i>	<i>34</i>
4.1.11	<i>Patios mancomunados.</i>	<i>35</i>
4.1.12	<i>Servicios e instalaciones de las edificaciones.</i>	<i>35</i>
4.1.13	<i>Acústica de los edificios.....</i>	<i>36</i>
4.1.14	<i>Movimientos de tierras en parcelas.</i>	<i>38</i>
4.2	CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.....	39
4.2.1	<i>Locales especiales de la edificación.....</i>	<i>39</i>
4.2.2	<i>Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.</i>	<i>39</i>
4.2.3	<i>Resto de los usos.</i>	<i>40</i>
4.3	CONDICIONES GENERALES DE USO.	40
4.3.1	<i>Aparcamientos obligatorios.</i>	<i>40</i>
4.3.2	<i>Uso residencial de vivienda.</i>	<i>40</i>
4.3.3	<i>Uso industrial.</i>	<i>41</i>
4.3.4	<i>Uso de oficinas.</i>	<i>41</i>
4.3.5	<i>Uso comercial.</i>	<i>41</i>
4.3.6	<i>Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.....</i>	<i>41</i>
4.3.7	<i>Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.</i>	<i>41</i>
4.4	CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.	44
4.5	CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.	44
4.6	ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.....	45
5.	NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....	46
5.1	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.....	46
5.2	REQUISITOS GENERALES PARA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.	46
5.2.1	<i>Condiciones generales de desarrollo en el suelo de actuación directa.....</i>	<i>46</i>
5.2.2	<i>Condiciones desarrollo en Unidades de Actuación en suelo urbano... ..</i>	<i>47</i>
5.2.3	<i>Conservación de la urbanización.....</i>	<i>48</i>
5.2 BIS	ZONA DE INFLUENCIA DEL ARROYO.....	48

5.3	ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA.....	49
5.3.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	49
5.3.2	<i>Carácter de la zona.....</i>	49
5.3.3	<i>Condiciones de diseño urbano.....</i>	49
5.3.4	<i>Condiciones de volumen.....</i>	49
5.3.5	<i>Condiciones de uso.....</i>	50
5.3.6	<i>Condiciones de ejecución.....</i>	50
5.3.7	<i>Condiciones estéticas.....</i>	50
5.3.8	<i>Condiciones de conservación.....</i>	50
5.4	ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.....	51
5.4.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	51
5.4.2	<i>Carácter de la zona.....</i>	51
5.4.3	<i>Condiciones de diseño urbano.....</i>	51
5.4.4	<i>Condiciones específicas.....</i>	51
5.4.5	<i>Condiciones de uso.....</i>	52
5.4.6	<i>Condiciones estéticas.....</i>	52
5.5	ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.....	53
5.5.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	53
5.5.2	<i>Carácter de la zona.....</i>	53
5.5.3	<i>Condiciones de diseño urbano.....</i>	53
5.5.4	<i>Condiciones de volumen.....</i>	53
5.5.5	<i>Condiciones de uso.....</i>	54
5.5.6	<i>Condiciones de ejecución.....</i>	54
5.5.7	<i>Condiciones estéticas.....</i>	54
5.6	ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.....	55
5.6.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	55
5.6.2	<i>Carácter de la zona.....</i>	55
5.6.3	<i>Condiciones previas a la concesión de la licencia.....</i>	55
5.6.4	<i>Condiciones de diseño espacial.....</i>	55
5.6.5	<i>Condiciones de aprovechamiento.....</i>	56
5.6.6	<i>Condiciones de uso.....</i>	56
5.6.7	<i>Aparcamientos obligatorios.....</i>	57
5.6.8	<i>Condiciones estéticas.....</i>	57
5.6.9	<i>Ordenanza de Conservación.....</i>	58
5.7	ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	60
5.7.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	60
5.7.2	<i>Carácter.....</i>	60
5.7.3	<i>Condiciones previas a la concesión de la licencia.....</i>	60
5.7.4	<i>Condiciones de aprovechamiento.....</i>	60
5.7.5	<i>Condiciones de uso.....</i>	61
5.7.6	<i>Condiciones estéticas.....</i>	61
5.8	ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.....	63
5.8.1	<i>Ámbito de aplicación.....</i>	63
5.8.2	<i>Carácter de la zona.....</i>	63
5.8.3	<i>Condiciones previas a la concesión de la licencia.....</i>	63
5.8.4	<i>Condiciones de diseño espacial.....</i>	63
5.8.5	<i>Condiciones de volumen.....</i>	63
5.8.6	<i>Condiciones de uso.....</i>	64
5.8.7	<i>Condiciones estéticas.....</i>	64
5.9	CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO DE ORDENANZA DIRECTA.....	66

6. NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.....	67
6.1	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO..... 67
6.2	UNIDADES DE ACTUACIÓN..... 67
6.2.1	Ámbito de aplicación..... 67
6.2.2	Carácter..... 68
6.2.3	Condiciones de desarrollo..... 68
6.2.4	Programación del desarrollo de las unidades..... 68
6.2.5	Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas... 69
6.2.6	Cesiones obligatorias..... 69
6.2.7	Obras de urbanización..... 69
6.2.8	Conservación de la urbanización..... 69
7. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.....	70
7.1	NORMAS GENERALES..... 70
7.1.1	Definición..... 70
7.1.2	Delimitación y normas de desarrollo..... 70
7.1.3	Áreas de reparto..... 71
7.1.4	Programación del desarrollo de los sectores..... 71
7.1 BIS	ZONA DE INFLUENCIA DEL ARROYO..... 72
7.2	NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-1, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14 Y S-15..... 73
7.2.1	Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global..... 73
7.2.1.1	Reservas de suelo..... 73
7.2.1.2	Cesiones..... 73
7.2.1.3	Área de Reparto y Aprovechamiento..... 73
7.2.1.4	Ejecución del Planeamiento..... 73
7.2.2	Condiciones generales de ordenación..... 73
7.2.3	Condiciones estéticas..... 74
7.2.4	Conservación de la urbanización..... 74
7.3	NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-2 Y S-3..... 74
7.3.1	Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global..... 74
7.3.1.1	Reservas de suelo..... 74
7.3.1.2	Cesiones..... 75
7.3.1.3	Área de Reparto y Aprovechamiento..... 75
7.3.1.4	Ejecución del Planeamiento..... 75
7.3.2	Condiciones generales de ordenación..... 75
7.3.3	Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones. . 75
7.3.4	Conservación de la urbanización..... 76
7.4	NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-16 Y S-17..... 76
7.4.1	Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global..... 76
7.4.1.1	Reservas de suelo..... 76
7.4.1.2	Cesiones..... 76
7.4.1.3	Área de Reparto y Aprovechamiento..... 76
7.4.1.4	Ejecución del Planeamiento..... 76
7.4.2	Condiciones generales de ordenación..... 77
7.4.3	Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones. . 77
7.4.4	Conservación de la urbanización..... 77
7.5	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE, SG-1, SG-2, SG-3, SG-4 Y SG-5..... 78
7.5.1	Ámbito de aplicación..... 78
7.5.2	Carácter..... 78
7.5.3	Condiciones generales de ordenación..... 78

7.5.4	<i>Obtención de los terrenos. Formas de ejecución.</i>	78
7.5.5	<i>Adscripción de los Sistemas Generales a Unidades de Actuación.</i>	78
8.	NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.	80
8.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	80
8.2	OBJETO.	80
8.3	CLASIFICACIÓN.	80
8.4	NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	81
8.4.1	<i>Núcleos de población.</i>	81
8.4.2	<i>Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.</i>	81
8.5	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	83
8.5.1	<i>Normas genéricas de Protección.</i>	83
8.5.2	<i>Normas de Protección Específicas.</i>	85
8.6	NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.	87
8.6.1	<i>Actos permitidos.</i>	87
8.6.2	<i>Condiciones estéticas y de diseño.</i>	87
8.6.3	<i>Requisitos necesarios.</i>	89
8.6.4	<i>Tramitación y autorización.</i>	89
8.7	NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.	89

ANEXO – FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	92
---	-----------

ANEXO – FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE SECTORES Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE	110
--	------------

1. SETORES	111
2. SISTEMAS GENERALES	128

ANEXO – INMUEBLES SOMETIDOS A CONTROL ARQUEOLÓGICO	138
---	------------

1. LISTADO	139
2. FICHAS	139

1. ASPECTOS GENERALES.

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.

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

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y que corresponde a la totalidad del término municipal.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial correspondiente.

1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes capítulos:

- Capítulo 1 - Aspectos Generales.
- Capítulo 2 - Régimen del Suelo.
- Capítulo 3 - Normas Generales de Urbanización.
- Capítulo 4 - Normas Generales de la Edificación.
- Capítulo 5 - Ordenanzas del Suelo Urbano.
- Capítulo 6 - Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
- Capítulo 7 - Normas Particulares del Suelo Rústico.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulará por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes y en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el Reglamento de Planeamiento, o por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

1.4 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en el Plan de Ordenación Municipal, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos.
- Los Planos de Ordenación.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.

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

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

1.6 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comunidad Autónoma.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la definición de conceptos que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las Disposiciones o Planeamiento Subsidiario.

1.7 INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por la Corporación Municipal y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios Técnicos en la forma establecida por las Disposiciones Legales vigentes.

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

2. RÉGIMEN DEL SUELO

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

2.1.1 Suelo urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Se cuantifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación y se regulan a tenor de lo prescrito en los Capítulos V y VI de este Documento.

2.1.2 Suelo Urbanizable.

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 46 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, constituyen las áreas que, dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo prescrito en el Capítulo VII de este Documento.

2.1.3 Suelo Rústico.

Está constituido por el resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de suelo, sometiéndose al régimen que se señala en el Capítulo VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

2.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

El periodo de vigencia que se establece para el presente Plan de Ordenación Municipal es indefinido. No obstante procederá su revisión en los supuestos establecidos en el artículo 40 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

En cualquier caso, el Plan de Ordenación Municipal se deberá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares.

2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL PLAN.

La aprobación del planeamiento producirá los efectos que determina el artículo 42 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.4 FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES.

El contenido y determinaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen el Plan de Ordenación, así como la formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Capítulo V de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

2.5.1 Actos sujetos a Licencia.

De acuerdo con el artículo 165 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, están sujetos a la obtención del licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo, y en particular:

- a) Parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- d) Las obras de edificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones cualesquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

De acuerdo con el artículo 169 de Castilla-La Mancha, estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

En lo que se refiere a la autorización provisional de actividades, cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

2.5.2 Procedimiento, competencias y caducidad.

El procedimiento de concesión será el establecido en el artículo 166 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica, éstas serán requisito indispensable para la concesión de la licencia.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

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

En defecto de los mencionados plazos, se estará a lo previsto en el artículo 167.2 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.5.3 Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

2.5.4 Alineación Oficial.

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las unidades de actuación, áreas de planeamiento aprobado o sectores, será necesario comprobar que las alineaciones y parcela confrontan con las parcelaciones aprobadas.

2.5.5 Condiciones exigidas para la concesión de Licencias.

Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La concesión de licencias de los actos a que hace referencia el apartado 2.5.1 se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

1) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/1000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con perfiles longitudinales de viales, incluyendo las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2) Licencias de Edificación.

Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.

- c)** Que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- d)** Que esté realizada la Reparcelación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones, si las hubiese.
- e)** Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- f)** En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.
- g)** Los proyectos de edificación contemplarán, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela.

3) Licencias de Edificación (Obra Menor).

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las siguientes:

- a)** Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.
- b)** Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.
- c)** Depósitos de hasta 5 m³ en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- d)** Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.
- e)** Vallas y cerramientos. En el interior de las unidades de actuación y en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de éstos ámbitos, los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.
- f)** Apeos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.

g) Derribos. Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.

h) Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

i) Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas.

j) Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.

l) Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.

n) Piscinas con superficie menor de 50 m², deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora.

Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.

ñ) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

o) Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos, tendrán la consideración de menores cuando:

- La superficie máxima construida sea inferior a 20 m².
- La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
- La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

p) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- No se realicen aumentos de planta.
- No se amplíe más de 20 m² de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

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

4) Documentación para la solicitud de estas obras.

Deberá presentarse instancia acompañada de:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m), n), ñ), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d) Presupuesto real de la obra.
- e) Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.

5) Licencias de 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, así como en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás Disposiciones reglamentarias.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

6) Licencias de Primera Ocupación.

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- b) Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- c) Planos de final de obra.
- d) Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas, se considerarán a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.7 LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 178 y 179 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2.8 PARCELAS INFERIORES A LA MÍNIMA

Si previo a la entrada en vigor de las presentes normas existen parcelas inferiores a la mínima exigida por las ordenanzas zonales, y esta circunstancia se acredita debidamente mediante inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las restantes condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

2.9 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

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

2.10 PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (ARTÍCULO 21 DE LA LEY 4/1990)

PRIMERO: Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar los inmuebles referidos en resolución de la Dirección General de Cultura de 1 de Febrero de 1993, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

SEGUNDO: Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

- a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.
- b) Acreditación de su calidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.
- c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de la Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TERCERO: Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

- a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquéllos.

b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/ 1985, del Patrimonio Histórico Español.

c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos; y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

- Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen; y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

- Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO: El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO: La Dirección General de Cultura podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO: El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO: Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

3.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.

3.1.1 Ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo y, en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización.

3.1.2 Plazos de urbanización.

El plazo para ejecutar la urbanización en Unidades de Actuación en suelo urbano se establece en cuatro años desde la aprobación definitiva de este Documento.

En los desarrollos con planeamiento aprobado será el establecido en el Plan correspondiente.

En los Sectores del Suelo Urbanizable, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule establecerá los plazos para gestionar y urbanizar.

3.1.3 Sistemas Generales de Infraestructuras.

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente o, en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior al de la propia Unidad de Actuación en que se encuentren, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, las redes de agua compartidas, etc.

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas en el apartado 3.1.4, salvo que se regule específicamente en las normas concretas de cada Sector o se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los Sistemas Generales ya ejecutados que vaya a utilizar, a fin de resarcir a los promotores que los hubiesen realizado en anteriores actuaciones.

3.1.4 Recepción de obras de urbanización.

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las obras de urbanización. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, el Ayuntamiento deberá determinarlas y fijar un plazo 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.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

La recepción de las obras implicará la cesión de las mismas al Ayuntamiento.

3.1.5 Conservación de la Urbanización.

La conservación de las obras de urbanización se efectuará por el Ayuntamiento salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras de uso turístico, residenciales de baja densidad menos 25 viviendas por hectárea de carácter aislado, o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se deberán constituir Entidades Urbanísticas de Conservación.

La conservación de la urbanización cuando no corresponda al Ayuntamiento según las determinaciones de estas Normas, se llevará a cabo:

- a) Por el Urbanizador hasta la recepción provisional de las obras.
- b) Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios, siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

En los casos de existencia de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, estas entidades podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería o limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

3.1.6 Captaciones de agua

En caso de realizarse nuevas captaciones de agua, ya sean superficiales o subterráneas, necesarias para el abastecimiento de la población, deberá disponerse de las correspondientes concesiones administrativas otorgadas por el Organismo competente.

3.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

3.2.1 Red Viaria.

3.2.1.1 Trazado y características de la Red.

El trazado y características de la red viaria serán las que señale el Plano de Ordenación de la Red Viaria.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

- a) No se permiten los viales en fondo de saco.
- b) Radio de giro mínimo: 10 metros medidos desde el eje.
- c) Sendas peatonales: ancho mínimo 3 m.
- d) Ancho mínimo de calles sin determinar - 9 metros
- e) Ancho mínimo de calles de nueva apertura en unidades o sectores residenciales – 10 metros.
- f) Ancho mínimo de calles de nueva apertura en sectores industriales – 18 metros.
- g) Ancho mínimo de viario principal de circunvalación – 16 metros.

3.2.1.2 Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

En este sentido, respecto a los márgenes del tramo afectado de la Autovía de Extremadura, la línea límite de edificación se fijará de forma que cualquier elemento constructivo quede situado a una distancia mínima de 50 m. medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera (Línea blanca del arcén), o a 25 m. medidos desde la arista exterior de las calzadas de vías de servicio o ramales, tomando siempre de ambas distancias, la que sitúe las construcciones, de manera más alejadas de la carretera.

Las conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano (valla metálica sobre postes, sin cimentación), se situarán fuera de las zonas de dominio público y servidumbre, a una distancia mínima de 25 m. medidos desde la arista exterior de la explanación de la autovía o a 8 m. de la arista exterior de la explanación de las vías de servicio o ramales, tomando siempre de ambas distancias la que sitúe los conductos de forma más alejada de la carretera.

No podrán crearse nuevos accesos o cruces de las carreteras que, de ser necesario, deberán ser objeto de solicitud de autorización específica que se tramitará independientemente en cada caso.

En las carreteras TO-V-5010, TO-V-5011 y TO-V-5020, pertenecientes a la red de Carreteras de Castilla-La Mancha, deberán cumplir en cuanto a alineaciones se refiere, las fijadas por la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos, es decir, en la travesía de la población donde se encuentran definidas las alineaciones se podrán mantener estas, y fuera de la anterior, la distancia de las edificaciones al borde exterior de la calzada más próxima no será inferior a 18 m. y para cerramientos mixtos la distancia a la arista exterior de la explanación no será inferior a 8 m. Antes de iniciar cualquier obra dentro de la zona de afección de la carretera, se deberá contar con el permiso del Organismo correspondiente.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo.

Con carácter general, las calles de ancho inferior a 5 metros, tendrán que alinearse a ambos lados de la calle a 2,50 metros del eje de la misma.

Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria.

3.2.1.3 Normas para supresión de barreras arquitectónicas.

Será obligatorio el cumplimiento de la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, con una pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado cuando se trate de superficies de dominio público a través de rampas con un 6% de pendiente máxima situadas junto a las escaleras.

El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante.

3.2.2 Red de Distribución de agua.

Con carácter general, las redes de abastecimiento deben estar diseñadas para ser capaces de distribuir agua potable en la cantidad y calidad necesarias, así como no transferir ningún tipo de partículas ni elementos al agua.

En cuanto a las características que deben reunir para un óptimo suministro de agua, se estará a lo dispuesto en la reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de las Agua Potables de Consumo (R.D. 1138/90 de 14 de Septiembre).

3.2.2.1 Características generales.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	250 lit/hab/día
En zonas industriales	40 m ³ /Ha/día
En zonas verdes	20 m ³ /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2'5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.

3.2.2.2 Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizará preferentemente por las aceras con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 60 m, el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.

3.2.2.3 Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza (la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire se hará mediante ventosas). Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

Asimismo, se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible.

Se podrán establecer, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

3.2.3 Red de Saneamiento y Alcantarillado.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto por las normas de aseguramiento de la necesaria estanqueidad y área de conducción adecuada al caudal a transportar.

Se tenderá a que las nuevas redes sean separativas, y en las áreas de influencia de los cauces, se ubicarán en la zona de policía, sin ocupar el dominio público hidráulico y cruzando los cauces solamente en los puntos concretos y precisos.

La red discurrirá por cota inferior a la red de abastecimiento y sus características se regulan por la siguiente normativa:

- Decreto 2414/1961 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- Real decreto 11/1995 sobre Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 509/1996 de desarrollo del anterior, por el que se establecen normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Normas afectadas:
 - + Complementa Ley 22/1998, Título III, sobre Tratamiento de Aguas Residuales.
 - + Complementa Ley 29/1985, Título V, sobre Tratamiento de Aguas Residuales.
 - + Resolución de 30 de Enero de 1996.
 - Otras legislaciones sectoriales.

3.2.3.1 Características generales.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 50 litros por segundo y Hectárea.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m³.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbederos o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas del suelo rústico, deberá efectuarse en una zona que no contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1.969.

3.2.3.2 Depuración.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Será necesaria la revisión periódica tanto de las instalaciones de la red de saneamiento como de las características y parámetros del efluente obtenido al final del tratamiento, debiendo estar siempre estos valores dentro de los permitidos por la legislación vigente, tal como "la Directiva del Consejo de la Comunidad Europea (78/659/CEE)" relativa a la calidad de las aguas continentales para ser aptas para la vida de los peces.

Asimismo, las aguas residuales a tratar deberán estar compuestas por sustancias que no inutilicen o dificulten el correcto funcionamiento del tratamiento, es decir, se deberán evitar pinturas, metales, hidrocarburos aceites, etc... debiendo estas sustancias estar sometidas a un tratamiento especial. Por tanto las aguas residuales contendrán aguas de cocina, aguas blancas de baño, aguas de lavado de locales, aguas fecales, etc...

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo rústico, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas o cualquier otro sistema de tratamiento primario (Tanque Imhoff, Tanque Ermcher, etc..).

En el caso de fosas sépticas se recomienda sean ubicadas a la mayor distancia técnica y económica posible de las construcciones, escogiendo siempre su ubicación en función de los vientos dominantes. Se ejecutarán para que cumplan como mínimo las siguientes características:

- a) Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de aireación de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 0,50 metros sobre el terreno.
- b) Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- c) Depurar el líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m³ por día y m².

En casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cunetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

3.2.3.3 Protección del Sistema Hidrológico, e Hidrogeológico

La depuradora existente se ubica en la zona nordeste del municipio, junto al camino que parte del núcleo urbano y sigue la ribera del arroyo Montrueque, situándose a unos 2 kilómetros.

El sistema de la planta de tratamiento será en función de la modulación de los elementos que la constituyan.

El proceso de depuración será el necesario para poder eliminar el nitrógeno por vía biológica, mientras que el fósforo deberá tratarse mediante la dosificación de cloruro férrico en cantidad suficiente para flocularlo. Esto tiene, además la ventaja de mejorar notablemente la decantabilidad del fango activo, mejorando el funcionamiento de la clarificación y aumentando igualmente la resistencia del proceso frente al efecto "bulking".

La necesidad de proceder a la eliminación de nutrientes utilizando este procedimiento viene impuesta por las características del cauce receptor, en las inmediaciones del río Alberche aguas arriba del embalse de Cazalegas, cuyas aguas se utilizan para abastecimiento urbano.

La planta de tratamiento de aguas residuales constará de las siguientes operaciones y procesos unitarios:

- Línea de agua
 - + Bombeo de cabeza de planta
 - + Pretratamiento
 - + Reactor biológico
 - + Decantación secundaria
 - + Arqueta de salida

- Línea de fangos
 - + Recirculación y purga de fangos
 - + Espesamiento de fangos por gravedad
 - + deshidratación de fangos mediante centrífuga

3.2.4 Redes de Energía Eléctrica.

3.2.4.1 Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I. BT.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

3.2.4.2 Trazado de las redes.

Las redes en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes:

a) Red de Alta Tensión.

Cuando sea subterránea, la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

b) Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes:

- Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.

- Red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

3.2.5 Red de Telefonía y Distribución de Gas.

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

3.2.6 Recogida de Basuras y Vertederos.

Los residuos sólidos urbanos deberán gestionarse según lo establecido en el Plan de Residuos de Castilla-La Mancha, en el cual, este municipio pertenece a la UNIÓN 7.2 TORRIJOS, dentro de la AGE7 (Toledo Centro-Norte).

Deberá incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores.

3.2.7 Plantación de arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su función siendo obligatoria, en todo caso, la plantación de arbolado adecuado a lo largo de las aceras, si su anchura es superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos, en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas se deberán ajardinar.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos, así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Este Capítulo regula las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares del Sector en sus futuras Ordenanzas, o en las Ordenanzas de cada zona urbana, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última normativa para aquellas zonas o sectores a que se refiera.

4.1 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

4.1.1 Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando el acabado prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar en su línea de fachada con cerramientos ciegos de piedra, ladrillo visto o enfoscado y hasta una altura máxima de 1 m. y el resto hasta 2 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes con común acuerdo entre los colindantes.

4.1.2 Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m² de sótano o semisótano.
- b) El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
- c) Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m² cada 200 m² útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

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

4.1.3 Plantas Bajas.

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros, con acceso directo desde la vía pública.

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

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 metros y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas, pero no a locales comerciales.

4.1.4 Entreplantas.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- a) No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- b) Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- c) La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- d) Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

4.1.5 Plantas de pisos.

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura mínima de 2 m.

4.1.6 Plantas de cubierta.

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45°, medida desde el punto exterior del forjado de techo del último piso en fachada del edificio y no desde la altura máxima permitida.

La altura de cumbrera estará como máximo a cuatro metros sobre el nivel del último forjado, excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el Proyecto de Edificación.

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta, considerándose como tales cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,5 m, el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

En cubierta inclinada, la inclinación de los faldones de cubierta estará entre 25° y 45°.

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

4.1.7 Salientes en edificación cerrada.

Los balcones, cornisas, aleros y banderines en edificación cerrada, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 3,20 m y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 50% del ancho de la acera con un máximo de 40 cm. y sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

Los cuerpos volados no se permiten en calles con ancho menor de siete metros, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m de altura, su saliente sobre la alineación oficial será como máximo de un 10% del ancho de la calle, con un máximo de 80 cm. y el ancho máximo del cuerpo volado será del 50% el ancho de la fachada. Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes, o se trate de miradores cerrados tradicionalmente que no ocupen más de un tercio de la fachada. Los aleros de los cuerpos volados cerrados, cuando estos lleguen a la altura máxima, tendrán un saliente máximo de 40 cm. medido desde la parte más exterior del cuerpo volado, sin superar en ningún caso el ancho de la acera.

Los cuerpos volados abiertos se retranquearán al menos 60 cm. de los extremos laterales de las fachadas.

Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permiten sobresalir de la alineación oficial 20 cm., dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.

Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 2,7 metros de la rasante de la acera.

4.1.8 Entrantes en edificación cerrada.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

4.1.9 Remates.

Chimeneas: las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbre.

Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

4.1.10 Patios.

a) Patios cerrados.

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos en edificación cerrada.

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

4.1.11 Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

4.1.12 Servicios e instalaciones de las edificaciones.

a) Protecciones.

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

b) Aislamiento.

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

c) Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

d) Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

e) Servicio de basuras.

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

4.1.13 Acústica de los edificios.

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación -Condiciones Acústicas- 1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

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

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

a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

b) El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

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

a) Definición del tipo de actividad (uso).

- Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.,).
- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

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

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

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este ruido formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

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

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

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

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

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

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

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

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

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

- a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de $KB = 0,56$.

4.1.14 Movimientos de tierras en parcelas.

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

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

4.2 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

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

4.2.1 Locales especiales de la edificación.

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

4.2.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

Escaleras: cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

Garajes-Aparcamientos: todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto. En vivienda colectiva el recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.

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

Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada.

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

Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.

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

4.2.3 Resto de los usos.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

4.3 CONDICIONES GENERALES DE USO.

4.3.1 Aparcamientos obligatorios.

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la Ley señala para las edificaciones se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, con las características señaladas en el apartado 4.1.2 y en el apartado 4.3.7 de estas Normas.

En suelo urbano se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en edificaciones colectivas con cuatro o más viviendas.

4.3.2 Uso residencial de vivienda.

- Vivienda exterior.

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

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

- Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinen en las Ordenanzas Particulares de cada zona deberán cumplir:

- Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las

condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 4.2.3.

4.3.3 Uso industrial.

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

4.3.4 Uso de oficinas.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

4.3.5 Uso comercial.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

4.3.6 Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

4.3.7 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

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

- **Viviendas.**

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

- Entrada con un escalón máximo de 15 cm. y si es posible con rampa de un máximo de 8% de pendiente.
- Obligación de instalación de ascensor en las viviendas de más de dos plantas.
- Desde el portal de entrada al ascensor ningún escalón intermedio.
- Ascensor con siguientes medidas mínimas: entrada libre 75 cm., profundidad mínima 1 metro, ambas son mínimos exentos de todo tipo de puertas que puedan reducir los espacios indicados. (Con estas medidas mínimas cabe una silla de ruedas tipo estándar desmontando los reposapiés. Ampliar para todas las viviendas la superficie del ascensor obligaría a ampliar la potencia y encarecer su construcción).
- Todas las puertas de la vivienda deben tener un mínimo de 0,72 m. incluidas las de cuartos de baño, aseos y cocina.

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

- Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
- Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
 - * Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
 - * Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
 - * Profundidad mínima 1,40 metros.
- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

- Aseos.

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

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

- La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

- Rampas interiores.

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11%.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

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

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

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

4.4 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

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

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

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

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

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

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

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

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

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

4.5 CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

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

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

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

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

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

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del reglamento de Disciplina Urbanística.

4.6 ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley de Régimen Local.

5. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

ORDENANZAS GENERALES.

5.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

La zonificación del suelo queda constituida por las siguientes zonas:

- 1.- Zona de Red Viaria.
- 2.- Zona de Equipamientos.
- 3.- Zonas Verdes.
- 4.- Zona de Casco Urbano.
- 5.- Zona Residencial Unifamiliar.
- 6.- Zona Industrial.

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Ordenación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los planos y estarán sujetas a las condiciones específicas que para cada una de las Unidades de Actuación se regulan, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación.

En las Ordenanzas Particulares se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc.,.

En los planos de Ordenación y Gestión del suelo urbano se grafían las diferentes zonas de la ordenación haciendo concreción de las categorías o grados que corresponden a cada una de ellas.

5.2 REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

5.2.1 Condiciones generales de desarrollo en el suelo de actuación directa.

En el suelo calificado en estas Normas como urbano no incluido en unidades de actuación se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que delimitase el Ayuntamiento posteriormente, por exigir el reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización, así como en los terrenos no consolidados cuyo desarrollo suponga una actuación urbanizadora, que de acuerdo con el artículo 99 de

la LOTAU, es la realización material de obras públicas para la urbanización conjunta de dos o mas parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación. Dentro de estas es preciso señalar la zona junto a la carretera en la confluencia de esta última con otra calle frente al SG-4, zona que linda con el Sector 12 frente a la UA-10, zona de fondo de saco junto a campo de fútbol y la zona comprendida entre el Sector 9 y la UA-13.

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 servicio existentes vaya a dar lugar a dos o mas solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados.

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.

Las parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación definitiva de estas Normas serán respetadas, aunque la superficie de las parcelas resultantes sea inferior a la mínima exigida por la Ordenanza en donde se ubiquen debiendo aplicarse el resto de las condiciones zonales.

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

5.2.2 Condiciones de desarrollo en las Unidades de Actuación en suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Actuación se efectuará mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

Los propietarios tendrán preferencia en la adjudicación de acuerdo con la establecido en el artículo 123 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo y se garantice suficientemente ante el Ayuntamiento la ejecución final de la obra urbanizada.

5.2.3 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, con carácter general, una vez recibidas las obras definitivamente.

5.2.BIS ZONA DE INFLUENCIA DEL ARROYO

Se redactará de un Plan Especial de Infraestructuras que abarque la zona del arroyo y de su influencia que atraviesa la zona edificada. En dicho Plan se deberán concretar todas las condiciones específicas de las actuaciones permitidas en la zona afectada por el mencionado arroyo, debiendo concretarse estas condiciones tanto para el suelo urbano directo o incluido en una unidad de actuación como para el suelo urbanizable.

En tanto no sea aprobado el Plan Especial de Infraestructuras, será necesario un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para cualquier actuación que se realice en dicha zona.

ORDENANZAS PARTICULARES.

5.3 ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA.

5.3.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

5.3.2 Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

5.3.3 Condiciones de diseño urbano.

Será de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geoméricamente en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes, debiendo alinearse a 2,50 metros del eje todas aquellas calles cuyo ancho sea inferior a 5,00 metros, y en la norma 3.2.1 con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.
- Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.
- En las zonas de travesía definidas en el plano de Ordenación de Red Viaria, las alineaciones de fachada y cerramiento serán las que se señalan gráficamente en dichos planos.

5.3.4 Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

5.3.5 Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado.
- Por las aceras: el tráfico peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

5.3.6 Condiciones de ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el Capítulo 3.

5.3.7 Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

5.3.8 Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

5.4 ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

5.4.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales (tanto locales como generales) en los planos de Ordenación o que esté prevista su reserva en las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano.

5.4.2 Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

5.4.3 Condiciones de diseño urbano.

No se fija parcela mínima.

En las unidades de actuación en suelo urbano la edificación será abierta y aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.

5.4.4 Condiciones específicas.

En estas zonas, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá aplicar el volumen máximo de 1'5 m²/m² y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estéticas que puedan ser de aplicación.

5.4.5 Condiciones de uso.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en los planos de zonificación.

5.4.6 Condiciones estéticas.

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte deberán adecuarse lo más posible al entorno urbano en que se encuentren.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de edificios.

5.5 ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.

5.5.1 Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano, tanto locales como generales, grafadas en los planos de ordenación del suelo urbano.

5.5.2 Carácter de la zona.

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

5.5.3 Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m² y 12 m. de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

- Edificaciones auxiliares permitidas:
 - Tipo de edificación: abierta y aislada.
 - Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

5.5.4 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,01 m²/m².
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m².

5.5.5 Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

5.5.6 Condiciones de ejecución.

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

5.5.7 Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

5.6 ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.

5.6.1 Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos como zona de casco urbano.

5.6.2 Carácter de la zona.

Corresponde a las superficies edificables de dominio privado desarrolladas bajo régimen de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

5.6.3 Condiciones previas a la concesión de la licencia.

Se exigirá previamente a las licencias de edificación la alineación oficial.

5.6.4 Condiciones de diseño espacial.

En todos los cruces de calles se dejarán chaflanes perpendiculares a la bisectriz de las alineaciones de las calles de forma que la longitud mínima del chaflán sea de 2,5 metros.

Se podrán retranquear las edificaciones de la alineación de calle, siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratadas como fachada por el propietario del solar o presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en el que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.

Para que las viviendas sean consideradas exteriores por dar frente al patio de parcela o manzana, deberán tener al menos un retranqueo desde el fondo de parcela a la línea de fachada interior de 4,00 metros.

Se permitirán soluciones singulares de ordenación en las manzanas o parcelas del casco, previa presentación y aprobación de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifique la solución cuando se respeten los siguientes criterios:

- No resulte una tipología inadecuada con el conjunto de la manzana por quedar correctamente acoplada en el grupo arquitectónico.

- No dejar medianerías vistas, ni se realicen nuevas medianerías con tratamientos inadecuados exigiéndose tratamientos de fachadas ciegas con los mismos materiales que la fachada principal.
- No se supere la altura máxima en ningún punto del terreno.
- No se supere el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida aplicable al frente de calle

5.6.5 Condiciones de aprovechamiento.

Se tenderá a la reconstrucción de las edificaciones antiguas.

Para la nueva edificación:

- Tipología: manzana cerrada alineada a la calle.
- Parcela mínima: se autorizarán parcelaciones siempre y cuando la parcela mínima sea igual o mayor de 100 metros cuadrados y tenga como mínimo 4,00 metros a frente de calle.
- Fondo máximo: 18 metros.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros medidos en cualquier punto de la fachada.

En todas las calles con pendientes superiores al 10% se permitirá que la altura máxima sea de 7,50 m. en el punto más desfavorable, con el fin de permitir ritmos de fachada similares a las existentes en el resto del núcleo central.

La altura máxima de coronación será de 3,50 metros medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros

La altura mínima de la edificación será de una planta menos que la máxima permitida.

Las cubiertas deberán tener una pendiente entre 25° y 45°.

5.6.6 Condiciones de uso.

Uso Predominante: residencial unifamiliar (RU).

Usos Compatibles: residencial multifamiliar (RM), apartamentos (RA), residencia especial (RE), industria almacén categorías 1ª y 2ª (IA), industrias taller y artesana categoría 2ª que no producirán molestias de ningún tipo, ni ruidos, olores, etc., al vecindario (ITA), oficinas (O), comercio en las plantas bajas (C), equipamiento comercial en las plantas bajas o edificio exclusivo (ECO), equipamiento social (ESO) y todos aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado por motivos de utilidad pública o interés social.

También se permiten los usos auxiliares de la edificación incluidos los garajes y piscinas.

5.6.7 Aparcamientos obligatorios.

Cuando se realicen viviendas unifamiliares y el solar sea inferior a 150 m² no será preceptivo el cumplimiento de la Norma 4.3.1.

Para las viviendas multifamiliares, será de aplicación la Norma 4.3.1 para solares mayores de 150 m² o cuando se realicen cuatro o más viviendas.

5.6.8 Condiciones estéticas.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra y serán similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas.

Las puertas de garaje, cocheras y almacenes, deberán ir pintadas de color marrón oscuro o negro y abrirán para dentro sin invadir la vía pública.

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

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

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto de tipo tejar, similares a los de las edificaciones antiguas en tonos y coloración.
- Mampostería de piedra caliza o granítica en tonos claros.
- Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

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

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente azoteas ocultas en la vertiente de cubierta del patio de parcela o de manzana. El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva cerámica o de hormigón, similar a las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento de color rojo.

Se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

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

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

No se autorizarán con carácter general, composiciones que se juzguen disonantes con el ambiente, debiéndose procurar que domine la dimensión vertical de los huecos de forma semejante a las edificaciones antiguas.

5.6.9 Ordenanza de Conservación.

Los edificios que se relacionan a continuación, estarán sujetos a esta Ordenanza y quedará prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, autorizándose asimismo la reestructuración, rehabilitación o reconstrucción cuando se justifique y acredite su estado ruinoso y su inadecuada composición interior debiéndose, en cualquier caso, respetar el aspecto exterior original. En caso de realizar algún tipo de obras en ellos, estas se someterán a informe de la Comisión Provincial competente, previa a la concesión de la licencia municipal.

- 1.- Iglesia Parroquial de Santa M^a Magdalena. Plaza Mayor.
- 2.- Palacio de Don Diego Vargas. Plaza Mayor.
- 3.- Convento de San Francisco. Plaza de Manuel García Martín.
- 4.- Ermita de San Roque. C/ José Antonio esquina C/ San Roque.
- 5.- Ermita de Santa Ana. Ctra. De Santa Cruz del Retamar.
- 6.- Puente de San Sebastián.

El Ayuntamiento conforme al lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/1985, y en el concordante artículo 4 de la Ley regional 4/1990, está obligado a:

- a) Cooperar con la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia de los bienes del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

- b) Notificar a dicha Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes puedan experimentar.

Para las demoliciones o cambios de uso de los inmuebles relacionados, serán de aplicación los artículos 25 y 37.2 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, según los cuales:

“Art 25 - El Organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al Organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el artículo 37.2.

Art. 37.1 y 37.2 - La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural, e igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1.º de esta Ley. En tal supuesto la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles a favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.”

De acuerdo con el artículo 29.1.c de la Ley 2/98, LOTAU, en desarrollo, complemento o mejora del Plan de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales en los que se adopten medidas de protección de los ámbito contiguos a bienes catalogados.

5.7 ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

5.7.1 Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de ordenación.

5.7.2 Carácter.

Comprende las zonas del municipio de La Torre de Esteban Hambrán con parcelas pequeñas de edificación aislada o agrupada de tipo unifamiliar.

5.7.3 Condiciones previas a la concesión de la licencia.

Se exigirá previamente a las licencias de edificación la alineación oficial.

5.7.4 Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología de la edificación: aislada, pareada y adosada con retranqueos mínimos de 3 metros a calle y a linderos, a excepción de las pareadas o adosadas en los linderos en que se adosen.
- Parcela mínima: 175 m²
- Edificabilidad neta máxima: 1,00 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Ocupación máxima: 75%
- Densidad edificatoria máxima: 35 viv/ha
- Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta.

Excepciones:

- a) Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela privativa inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de las parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la ordenanza correspondiente justificándolo mediante Estudio de Detalle, que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- b) En las parcelas actualmente existentes con fondo menor de 12 metros se podrá reducir el retranqueo a calle.
- c) Se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.

Edificaciones auxiliares -

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta o 2,5 metros de altura máxima, siempre y cuando la longitud de fachada no supere los 4 metros se podrán alinear a fachada y si su superficie es inferior a 30 m², se podrán suprimir los retranqueos a linderos.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 metros a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán 3 metros a linderos o fachada, y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

Movimientos de tierras en parcelas -

La alteración de la fisonomía original de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 metro.
- Los frentes de parcela que den a la vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 metro.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original.

5.7.5 Condiciones de uso.

Uso principal: residencial unifamiliar.

Usos compatibles: industria almacén e industrias taller y artesana hasta una superficie máxima de 250 m² que no producirán molestias de ningún tipo, ni ruidos, olores, etc., comercial y oficinas.

Uso prohibidos: el resto.

5.7.6 Condiciones estéticas.

Las puertas de garaje y de acceso a la parcela, deberán ir pintadas de color marrón oscuro o negro y abrirán para dentro sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto de tipo tejar, similares a los de las edificaciones antiguas en tonos y coloración.
- Mampostería de piedra caliza o granítica en todos claros.
- Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas con una pendiente entre 25° y 45°, permitiéndose únicamente azoteas ocultas en la vertiente de cubierta del patio de parcela o de manzana. El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva cerámica o de hormigón, similar a las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento.

Se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

No se autorizarán con carácter general, composiciones que se juzguen disonantes con el ambiente, debiéndose procurar que domine la dimensión vertical de los huecos de forma semejante a las edificaciones antiguas.

5.8 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

5.8.1 Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como Zona Industrial.

5.8.2 Carácter de la zona.

Corresponde a superficies de vocación industrial con instalaciones existentes con perspectivas de recibir instalaciones de este tipo.

5.8.3 Condiciones previas a la concesión de la licencia.

Se exigirá previamente a las licencias de edificación la alineación oficial. En los casos en que no cumpla la condición de solar en la Ley, el Ayuntamiento podrá exigir, previa a la concesión de Licencia, una cuota de urbanización cuya cuantía se considere suficiente, a juicio del Ayuntamiento, para conseguir tal condición.

5.8.4 Condiciones de diseño espacial.

- Parcela mínima: 400 m².
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada, pareada o adosada.
- Los retranqueos a calle serán como mínimo de 3 metros.

5.8.5 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad neta máxima: 1,20 m²/m²
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 9 metros.

5.8.6 Condiciones de uso.

Uso principal: industria almacén, industria de transformación e industria taller y artesanía con las medidas correctoras correspondientes a cada una, no pudiendo ser industrias no contaminantes ni peligrosas.

Usos compatibles: terciarios, equipamientos o servicios.

Usos prohibidos: el resto.

Se admitirá la construcción de una vivienda cuando la misma esté vinculada a una instalación industrial cuya superficie no sea inferior a 2.000 m².

En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- a) Acceso independiente de la industria.
- b) Ventilación directa de todos los locales vivideros.
- c) Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

La superficie construida de la vivienda no será superior a 150 m².

Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para in vigilante por cada grupo de industria, cuya superficie no sea inferior a 2.000 m².

Las zonas industriales que linden con suelo urbano o urbanizable de uso no industrial, deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no permitiéndose la actividad de industrias clasificadas como insalubres o peligrosas a menos de 2 kilómetros de dichas zonas.

5.8.7 Condiciones estéticas.

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloque de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas, así como la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Se recomienda la instalación de una pantalla vegetal para favorecer la integración en el entorno.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2 metros siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

5.9 CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO DE ORDENANZA DIRECTA

SUELO URBANO

	Densidad	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima	Retranqueos a calle y linderos	Parcela mínima	Altura máxima
Casco Urbano	40 viv/ha	-	Fondo 18 m.	Ed. Cerrada	100 m ²	2 plt o 7 m.
Residencial Unifamiliar	35 viv/ha	1,00 m ² /m ² neto	75 %	3 metros	175 m ²	2 plt o 7 m.
Industrial	-	1,20 m ² /m ² neto	60 %	3 metros	400 m ²	2 plt o 9 m.
Equipamientos	Las condiciones serán las mismas de la Ordenanza en que se ubique cada equipamiento.					

6. NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

6.1 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha se delimitan las áreas de reparto correspondientes a las unidades de actuación en suelo urbano y se calculan los aprovechamientos tipo.

Cada Unidad de Actuación en suelo urbano constituye un área de reparto.

Área de Reparto	Superficie	Calificación	Edificab. Bruta	Aprovech. Urbanístico	Aprovech. Tipo
UA-1	5.824 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	2.330 u.a./m ²	2.330 u.a./m ²
UA-2	13.900 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	5.560 u.a./m ²	5.560 u.a./m ²
UA-3	18.125 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	7.250 u.a./m ²	7.250 u.a./m ²
UA-4	9.643 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	3.857 u.a./m ²	3.857 u.a./m ²
UA-5	6.128 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	2.451 u.a./m ²	2.451 u.a./m ²
UA-6	11.200 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	4.480 u.a./m ²	4.480 u.a./m ²
UA-7	3.025 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	1.210 u.a./m ²	1.210 u.a./m ²
UA-8	6.800 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	2.720 u.a./m ²	2.720 u.a./m ²
UA-9	6.035 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	2.414 u.a./m ²	2.414 u.a./m ²
UA-10	8.725 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	3.490 u.a./m ²	3.490 u.a./m ²
UA-11	7.580 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	3.032 u.a./m ²	3.032 u.a./m ²
UA-12	10.800 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	4.320 u.a./m ²	4.320 u.a./m ²
UA-13	17.910 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	7.164 u.a./m ²	7.164 u.a./m ²
UA-14	18.915 m ²	Equipamiento	0,40 m ² /m ²	7.566 u.a./m ²	7.566 u.a./m ²
UA-15	5.950 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	2.380 u.a./m ²	2.380 u.a./m ²
UA-16	4.400 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	1.760 u.a./m ²	1.760 u.a./m ²
UA-17	4.350 m ²	Residencial Unifamiliar	0,40 m ² /m ²	1.740 u.a./m ²	1.740 u.a./m ²
TOTAL	159.310 m ²			63.724 u.a./m ²	63.724 u.a./m ²

Se cederá al Ayuntamiento con destino al patrimonio público de suelo la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

6.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN

6.2.1 Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de ordenación.

6.2.2 Carácter.

Zona de Residencial Unifamiliar y Equipamientos, según la Ficha de Gestión Urbanística.

6.2.3 Condiciones de desarrollo.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta por medio de un PAU.

Serán de aplicación para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo a las presentes Normas, así como los viarios estructurantes definidos en los planos 3 - *Ordenación y Gestión* y 4 - *Red Viaria. Alineaciones*. Asimismo, será obligatorio establecer una zona verde en la zona indicada en los citados planos.

En caso de viarios compartidos por dos o más unidades, será de obligado cumplimiento que, el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, debiendo presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los viarios ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

6.2.4 Programación del desarrollo de las unidades

La secuencia lógica de desarrollo de las unidades se establece:

1ª Fase – Unidades 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Una vez desarrollada la Unidad 8, podrán desarrollarse consecutivamente las unidades 9 y 13. Una vez desarrollada la Unidad 10, podrá desarrollarse la Unidad 11.

No obstante siempre que se garantice el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones, podrá ser desarrollado cualquiera de las unidades con las condiciones establecidas en el artículo 122.8 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

6.2.5 Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de suelo urbano que corresponden a la Zona de Residencial Unifamiliar y Equipamientos.

Los aprovechamientos son los que se detallan en la Tabla del apartado 6.1.

6.2.6 Cesiones obligatorias.

Serán las establecidas en los artículos 31 y 69 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

6.2.7 Obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará de forma completa incluyendo los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 apartados a), b), y c) de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

Los gastos de urbanización serán a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en cada Unidad de Actuación según el artículo 115 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

6.2.8 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados, haya transcurrido el plazo de un año desde la recepción provisional de las mismas y se encuentren en perfecto estado.

Entretanto, la conservación se realizará por el Urbanizador.

7. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.

7.1 NORMAS GENERALES.

7.1.1 Definición.

Comprende aquellas superficies que, como consecuencia del análisis urbanístico del término municipal, se han considerado más idóneas para conseguir un desarrollo armónico del municipio, pudiendo ser objeto de transformación mediante su urbanización.

7.1.2 Delimitación y normas de desarrollo.

Comprende este suelo los sectores definidos gráficamente en el plano de Ordenación y Gestión.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, que requerirán la aprobación de los correspondientes Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de cinco años para la presentación de los mismos.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a su gestión directa o a modificar el planeamiento descalificando a los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable, que se grafían en el Plano de Ordenación, estarán adscritos a estos sectores, de forma que la obtención de estos sistemas se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora y, en su defecto, mediante la expropiación u ocupación directa.

Será requisito imprescindible la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación, características básicas de las redes, su capacidad y dimensionamiento, etc... En caso de ser necesario o de que el planeamiento así lo exija, también deberán preverse las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualquier otra carga suplementaria que se imponga a los terrenos. Si las obras así financiadas sirviera para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de esta por el valor actual de aquellas.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos, II, III y IV).

En caso de viarios compartidos por dos o más sectores, será de obligado cumplimiento que, el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, debiendo presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los viarios ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

Los Sistemas Generales de Red Viaria incluidos en sectores, deberán ser realizados a costa de los propios sectores.

Los Sectores afectados por la zona de policía de cauces públicos deberán, conjuntamente con el Programa con el Actuación Urbanizadora, aportar estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes a las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para un periodo de 500 años.

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo a las presentes Normas, así como los viarios estructurantes definidos en los planos 3 - *Ordenación y Gestión* y 4 - *Red Viaria. Alineaciones*. Asimismo, será obligatorio establecer una zona verde de protección que separe los sectores industriales de los residenciales.

7.1.3 Áreas de reparto.

En el Suelo Urbanizable se delimitan tres áreas de reparto cuyos aprovechamientos tipo se han calculado conforme se justifica en el apartado 7 de la Memoria Justificativa, resultando ser los siguientes:

Uso característico	Área de Reparto	Aprovechamiento tipo
Residencial	AR-1 Residencial	0'2866 u.a./m ²
Industrial	AR-2 Industrial Intensivo	0'70 u.a./m ²
Industrial	AR-3 Industrial Extensivo	0'50 u.a./m ²

7.1.4 Programación del desarrollo de los sectores

La secuencia lógica de desarrollo de los sectores se establece:

1ª Fase – Sectores 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

Una vez desarrollado el Sector 1, podrán desarrollarse consecutivamente, los sectores 2 y 3. Desarrollado el Sector 3, podrán seguir los sectores 4 y 15, y finalmente, desarrollado el Sector 4, se desarrollará el Sector 5.

Independientemente de este orden se podrán desarrollar los Sectores 16 y 17 por tratarse de desarrollos autónomos.

No obstante siempre que se garantice el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones, podrá ser desarrollado cualquiera de los sectores con las condiciones establecidas en el artículo 122.8 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

7.1.BIS ZONA DE INFLUENCIA DEL ARROYO

Será obligatoria la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras que abarque la zona del arroyo y de su influencia que atraviesa la zona edificada. En dicho Plan se deberán concretar todas las condiciones específicas de las actuaciones permitidas en la zona afectada por el mencionado arroyo, debiendo concretarse estas condiciones tanto para el suelo urbano directo o incluido en una unidad de actuación como para el suelo urbanizable.

En tanto no sea aprobado el Plan Especial de Infraestructuras, será necesario un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para cualquier actuación que se realice en dicha zona.

7.2 NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES RESIDENCIALES S-1, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14 Y S-15.

7.2.1 Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

7.2.1.1 Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en el artículo 31 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.2.1.2 Cesiones.

Serán las señaladas en el artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.2.1.3 Área de Reparto y Aprovechamiento.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 1 y les corresponde un Aprovechamiento Tipo de 0,2866 unidades de aprovechamiento de uso residencial unifamiliar por metro cuadro de suelo.

Los sistemas generales adscritos al área de reparto se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita, mediante el reconocimiento a sus titulares a integrarse en los sectores.

7.2.1.4 Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realizará mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta a través de un PAU.

7.2.2 Condiciones generales de ordenación.

Uso principal: Residencial Unifamiliar.

Edificabilidad bruta máxima: 0,30 m²/m²

Densidad máxima: 20 viv/ha

Serán de aplicación las Ordenanzas Particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas para la Red Viaria, Zonas Verdes y Equipamientos

En las zonas dotacionales los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones de la zona residencial unifamiliar serán las siguientes:

- * Parcela mínima: 300 m².
- * Tipología de edificación: aislada, pareada o adosada en hilera.
- * Retranqueos mínimos: 3 metros a calle y fondo de parcela y cuando sea aislada, 3 metros a linderos.
- * Ocupación máxima: 35% sobre parcela neta.
- * Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

7.2.3 Condiciones estéticas.

Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos ocres oscuros, similares a las cubiertas del casco antiguo.

Las fachadas irán enfoscadas en blanco o en tonos ocres o en ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.

7.2.4 Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras.

7.3 NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-2 Y S-3.

7.3.1 Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

7.3.1.1 Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en el artículo 31 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.3.1.2 Cesiones.

Serán las señaladas en el artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.3.1.3 Área de Reparto y Aprovechamiento.

El sector considerado está incluido en el Área de Reparto nº 2 y le corresponde un aprovechamiento tipo de 0'70 unidades de aprovechamiento de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

La edificabilidad bruta máxima sobre sector es de 0'70 m²/m².

7.3.1.4 Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realizará mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta a través de un PAU.

7.3.2 Condiciones generales de ordenación.

- Parcela mínima: 400 m²
- Tipología de edificación: agrupada y aislada.
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos, cuando sea aislada.
- Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta
- Altura máxima: 2 plantas ó 9 metros.
- Uso principal: industria almacén, industria de transformación e industria taller y artesanía con las medidas correctoras correspondientes a cada una.
- Usos compatibles: oficinas, equipamientos y servicios, a concretar en el Plan Parcial

7.3.3 Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones.

Se regularán en el Plan Parcial, siendo obligatoria la depuración de las aguas residuales previo al vertido a la red de saneamiento o cauce público y la correspondiente autorización del Organismo competente.

7.3.4 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se llevará a cabo por el Ayuntamiento, salvo en complejos industriales de carácter aislado que se efectuará por el Urbanizador hasta la recepción provisional de las obras y por la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya a partir de la recepción.

7.4 NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-16 Y S-17.

7.4.1 Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

7.4.1.1 Reservas de suelo.

Serán las que se señalan en el artículo 31 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.4.1.2 Cesiones.

Serán las señaladas en el artículo 68 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

7.4.1.3 Área de Reparto y Aprovechamiento.

El sector considerado está incluido en el Área de Reparto nº 3 y le corresponde un aprovechamiento tipo de 0'50 unidades de aprovechamiento de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

La edificabilidad bruta máxima sobre sector es de 0'50 m²/m².

7.4.1.4 Ejecución del Planeamiento.

La actividad de ejecución se realizará mediante actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta a través de un PAU.

7.4.2 Condiciones generales de ordenación.

- Parcela mínima:
 - 50% del suelo neto: 2.000 m²
 - 30% del suelo neto: 1.000 m²
 - 20% del suelo neto: 500 m²
- Tipología de edificación: aislada, pareada y adosada.
- Frente mínimo de parcela 10 metros
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos, cuando sea aislada.
- Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta
- Altura máxima: 2 plantas ó 9 metros.
- Uso principal: industria almacén, industria de transformación e industria taller y artesanía con las medidas correctoras correspondientes a cada una.
- Usos compatibles: oficinas, equipamientos y servicios, a concretar en el Plan Parcial

7.4.3 Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones.

Se regularán en el Plan Parcial, siendo obligatoria la depuración de las aguas residuales previo al vertido a la red de saneamiento o cauce público y la correspondiente autorización del Organismo competente.

7.4.4 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se llevará a cabo por el Ayuntamiento, salvo en complejos industriales de carácter aislado que se efectuará por el Urbanizador hasta la recepción provisional de las obras y por la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya a partir de la recepción.

7.5 SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

7.5.1 Ámbito de aplicación.

Se aplicará a las superficies que como tales se grafían en los planos de ordenación.

7.5.2 Carácter.

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos o sociales, etc.,) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades del municipio, de acuerdo con lo grafiado en el Plano de Ordenación y Gestión.

7.5.3 Condiciones generales de ordenación.

Serán las señaladas en las Ordenanzas Particulares de las Zonas de Equipamiento o de Zonas Verdes, dependiendo del uso al que se destine.

7.5.4 Obtención de los terrenos. Formas de ejecución.

La obtención de los Sistemas Generales se realizará, de acuerdo con el artículo 126 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

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.

En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

7.5.5 Adscripción de los Sistemas Generales

Todos los Sistemas Generales están integrados en el Área de Reparto nº 1 con un aprovechamiento tipo de 0'2866 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

En cuanto a su obtención, los Sistemas Generales se adscriben a los siguientes sectores 5, sin perjuicio de que, en función del desarrollo del planeamiento, el Ayuntamiento pueda hacer efectivos los aprovechamientos correspondientes en otros sectores.

Los distintos Sistemas Generales están adscritos a los siguientes sectores:

SG-1.1	Sector 1
SG-1.2	Sector 15
SG-2.1	Sector 4
SG-2.2	Sector 5
SG-3.1	Sector 10
SG-3.2	Sector 9
SG-4.1	Sector 8
SG-4.2	Sector 7
SG-5.1	Sector 11
SG-5.2	Sector 13

8. NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.

8.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo Rústico.

8.2 OBJETO.

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo. En cualquier caso, el suelo rústico se regulará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha en la Sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto.

8.3 CLASIFICACIÓN.

El suelo rústico se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

- a) Suelo Rústico de Reserva.
- b) Suelo Rústico de Protección.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo.

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

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

8.4.1 Núcleos de población.

Las Normas mínimas que establece este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, corresponden al señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población, que conllevan la prohibición de su autorización en este suelo rústico y que se presumirá siempre que se produzca una parcelación de las características que se señalan en el apartado 8.4.2 siguiente, o que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1.- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 ha.
- 2.- La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 100m.
- 3.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.
- 4.- Que la densidad sea mayor de una vivienda por cada dos hectáreas.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

8.4.2 Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

A. Parcelación urbanística.

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

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

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

8.5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

8.5.1 Normas genéricas de Protección.

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afecten al suelo clasificado rústico y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes normativas:

- Directiva 85/337/CEE modificada por la Directiva 97/11/CEE.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, y su desarrollo mediante el reglamento aprobado por Real decreto 1131/1988.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Directiva Aves 79/402/CEE.
- Directiva Hábitat 92/43/CEE.
- Ley 32/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento.
- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986.
- Reglamento Técnico-Sanitario para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público, Real Decreto 1423/1982.
- Ley 10/1998, sobre Residuos y Reales Decretos 833/1988 y 952/1997 de desarrollo de la Ley sobre residuos tóxicos y peligrosos.
- Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986 del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- Real Decreto 2414/ 1961, que desarrolla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Directiva del Consejo de 18 de Julio de 1978, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptos para la vida de los peces (78/659/CEE).
- Ley 2/1992 de 7 de Mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de 13 de Septiembre de 1994.
- Ley 2/1993 de 15 de Julio, de Caza de Castilla-La Mancha.
- Resolución de la Comisión de Agricultura aprobada por el Pleno de las Cortes de Castilla-La Mancha el 1 de Diciembre de 1994, referente al “Plan de Conservación del Medio Natural”, instando al gobierno a su desarrollo y ejecución.
- Decreto 33/1998 de 5 de Mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y se adaptan sus anexos.

8.5.2 Normas de Protección Específicas.

Además de las normas genéricas, el suelo rústico estará sujeto a las siguientes normas:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, así como las que generen riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión para la salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.
- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere en el punto anterior al precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- Nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Rectificaciones en el trazado viario: en aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, así como reponiendo la capa vegetal y la flora.
- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc.,) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.
- Anuncios y carteles: la colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.
- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.

8.6 NORMAS PARTICULARES DE LOS ACTOS PERMITIDOS EN EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

8.6.1 Actos permitidos.

Serán todos los señalados en el artículo 54 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección y en el artículo 55 de la mencionada Ley.

Asimismo, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles tengan cualquiera de los objetos señalados en el artículo 60 de la Ley 2/1998.

Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

Se deberá guardar una distancia mínima de cuatro metros al eje del camino o caminos con los que se linde, y de ocho metros en total si las fincas ubicadas al otro lado del camino estuvieran ya cercadas. En caso de ser mayor la anchura del camino, esta deberá respetarse. Queda prohibida cualquier tipo de instalación u obstáculo que entorpezca el paso en los caminos públicos y, en caso de ser menores de ocho metros de ancho, en los cuatro metros medidos desde su eje a ambos lados del mismo.

Los cerramientos se adaptarán a lo establecido en la legislación vigente. Para fincas con usos agrícolas o ganaderos se realizarán con tres hilos de alambre que discurrirán paralelos al terreno y situándose el mas bajo de ellos a una distancia mínima de cincuenta centímetros del suelo. Se prohíbe el uso de alambres de espinos.

La ubicación de actividades clasificadas como insalubres o peligrosas deberá, en todos los casos, respetar las distancias a suelo urbano y urbanizable establecidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

8.6.2 Condiciones estéticas y de diseño.

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en los artículos 55, 56, 57 y 63 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, de tal manera que:

- Tendrán el carácter de aisladas.

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 5 metros al alero y 7 metros a la cumbrera, con las siguientes excepciones:
 - * En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 metros.
 - * Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.
 - * Las edificaciones e instalaciones de carácter industrial o terciario que hayan de emplazarse en el medio rural podrán tener una altura máxima de hasta 8 metros.
- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.
- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.
- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo, justificando en los Proyectos este extremo.

Asimismo todas las construcciones deberán tener los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos y como mínimo 5 metros a linderos y 15 al eje de caminos o vías de acceso.

Las construcciones de vivienda familiar cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca se fija en una hectárea y media.
- La edificación máxima será de 300 m².
- El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 20 m.

Para el resto de construcciones permitidas, excepto el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas en las que se estará a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, las condiciones serán las siguientes:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Ocupación máxima: 20%.
- Retranqueos mínimos: igual a la altura máxima.

Se respetará una distancia mínima de 1.000 metros al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones para explotaciones porcinas, de 750 metros para otras explotaciones ganaderas.

El Ayuntamiento podrá ampliar estas distancias mínimas cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

8.6.3 Requisitos necesarios.

Los usos en edificación no vinculados a explotaciones agrícolas estarán sujetos al pago de un canon a fijar por el Ayuntamiento con una cuantía mínima del 2% del importe total de la inversión a realizar, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

8.6.4 Tramitación y autorización.

Todos los actos que pretendan ejecutarse en el suelo rústico requieren la calificación urbanística con el contenido previsto en el artículo 64 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha previa a la licencia municipal. La concesión de la calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Una vez otorgada la licencia municipal, los interesados deberán prestar garantía por un importe mínimo del 3% del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, previa al comienzo de las obras.

Las licencias municipales se otorgarán con las condiciones y plazos que se establecen en la Ley antes citada.

8.7 NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, en el suelo rústico de protección solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento.

• Suelo Rústico de Protección (General)

Quedan prohibidos todos los usos a excepción de:

- La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora.

- Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Las condiciones estéticas y de diseño, así como la tramitación y autorización serán las mismas que las establecidas para el suelo rústico de reserva.

• Suelo Rústico de Protección (Cauces y Riberas)

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), existiendo una servidumbre de 5 metros y una zona de policía de 100 metros, en la cual, antes de realizar cualquier tipo de actuación será imprescindible la autorización del Organismo competente.

En todos los casos deben mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera mas natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

• Suelo Rústico de Protección Ambiental (Vías Pecuarias)

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

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

• Suelo Rústico de Protección Natural (Galerías Fluviales)

En estas áreas será de obligado cumplimiento la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, para las galerías fluviales arbóreas y arbustivas de saucedas y fresnedas, que se ciñe a los márgenes de los arroyos tributarios del río Alberche.

La zona delimitada de galería fluvial coincide con la zona de policía definida en el Reglamento Público Hidráulico, es decir, una franja de 100 metros a ambos de los cauces. De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- La implantación y funcionamiento de cualquier tipo de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos o instalaciones de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de esta deban emplazarse en medio rural.

• Suelo Rústico de Protección Cultural (Yacimientos Arqueológicos)

En estas áreas será de obligado cumplimiento el control arqueológico establecido en el apartado 2.10 de las presentes Normas Urbanísticas (art. 21 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

ANEXO

FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO

FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE SECTORES Y SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

ANEXO

**INMUEBLES SOMETIDOS A CONTROL
ARQUEOLÓGICO**

ANEXO – INMUEBLES SOMETIDOS A CONTROL ARQUEOLÓGICO

1. LISTADO

Quedan sometidos al control arqueológico establecido en el apartado 2.10 de las Normas Urbanísticas, los diecisiete yacimientos arqueológicos que se localizan en los planos adjuntos a este Anexo, y que se incluyen en la siguiente relación:

YACIMIENTO	ADSCRIPCIÓN	CRONOLOGÍA	Nº	COORD	COORD
San Marcos	Romano	s. II aC a s. VII dC	7	394850	4449520
Puente de San Sebastián	Moderno	s. XV-XVIII	6	396757	4446925
Ermita de Santa Ana	Moderno	s. XV-XX	5	396200	4447310
Ermita de San Roque	Moderno	s. XV-XVIII	4	397032	4447225
Barranco del Capón I	Romano	s. II aC a s. VII dC	8	393950	4449125
Palacio de Don Diego Vargas	Medieval, Moderno	s. VII-XVIII	2	396410	4447500
La Palomina II	Romano	s. II aC a s. VII dC	13	394275	4449675
Iglesia Sta. M ^{ra} Magdalena	Medieval, Moderno	s. VII-XVIII	1	396425	4447475
Barranco del Capón II	Romano	s. II aC a s. VII dC	9	393550	4449225
Valle del Almendro	Romano	s. II aC a s. VII dC	10	394550	4448875
Convento de San Francisco	Moderno	s. XV-XVIII	3	396620	4447310
La Palomina I	Romano	s. II aC a s. VII dC	12	393825	4449625
Alegas	Romano	s. II aC a s. VII dC	14	396760	4449490
Las Carboneras	Epipaleolítico	6500 a 4000 aC	15	397050	4449025
Casa Canal	Medieval	s. VII a s. XV	16	394750	4444800
Llanillo Jaque	Medieval	s. VII a s. XV	17	394450	4444675
Los Llanos	Medieval, Moderno	s. VII a s. XVII	17	394975	4448575

2. FICHAS

A continuación se incluyen las fichas de cada uno de los yacimientos enumerados en el punto anterior.