

*AYUNTAMIENTO DE HELLÍN*  
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TEXTO REFUNDIDO  
ENERO 2010**

 **COMPAÑÍA  
PLANIFICADORA**

**PARA LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO  
PASEO DE LA HABANA 52 MADRID 28036  
TL. 915639490 FAX 915631106 [comp2@compa.electronica.net](mailto:comp2@compa.electronica.net)**

AYUNTAMIENTO DE HELLÍN  
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TITULO I. GENERALIDADES.**

**CAPÍTULO 1. MARCO FÍSICO.**

**1.1.1. *Ámbito (OE)***

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Hellín (Albacete). Son parte integrante del Plan de Ordenación municipal del mencionado municipio, que sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, que ha estado vigente hasta el momento de la aprobación de este documento.

**1.1.2. *Desarrollo del POM. (OE)***

El desarrollo y ejecución de este Plan de Ordenación Municipal corresponde al Ayuntamiento de Hellín, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes estatales y autonómicas vigentes, reguladoras de esta materia; y en estas Normas Urbanísticas.

**1.1.3. *Competencias. (OE)***

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a la autoridad urbanística autonómica y, en su caso, a la central, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan de Ordenación Municipal persiguen.

## **CAPITULO 2. PRELIMINARES.**

### **SECCIÓN 1. ABREVIATURAS.**

#### **1.2.1. Significados. (OD)**

Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

- **TRLS:** Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 2/2008, de 20 de Junio.
- **LS:** Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/76). De referencia sólo para los Reglamentos vigentes.
- **LRSV:** Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley estatal 6/1998, de 13 de abril).
- **LOTAU:** Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha. Adaptada por la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/1998, publicada en el DOCM el 27/1/2003, en vigor desde el 25/3/2003. Las referencias a El TRLOTAU se entienden hechas al texto refundido.
- **TRLOTAU:** Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, Texto Refundido del TRLOTAU
- **RP:** Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- **RG:** Reglamento de Gestión de la LS.
- **RD:** Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.
- **RSR:** Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico del TRLOTAU
- **REIA:** Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8-4-1999, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha
- **POM:** Plan de Ordenación Municipal.
- **PAU:** Programa de Actuación Urbanizadora.
- **PP:** Plan Parcial.
- **PE:** Plan Especial.
- **ED:** Estudio de Detalle.
- **PU:** Proyecto de Urbanización.
- **COACM:** Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.
- **JCCM:** Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.
- **FO:** Fuera de Ordenación.
- **SU:** Suelo urbano.
- **SUC:** Suelo urbano consolidado.
- **SUNC:** Suelo urbano no consolidado.
- **SUB:** Suelo Urbanizable.
- **SR:** Suelo Rústico

- **PERI:** Plan Especial de Reforma Interior.
- **ZOU:** Zona de ordenación urbanística.
- **OE:** Ordenación estructural
- **OD:** Ordenación detallada.
- **SG:** Sistemas Generales
- **UA:** Unidad de Actuación.
- **UG:** Unidad de Gestión.
- **AT:** Aprovechamiento tipo
- **LRJ y PAC:** Ley del Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.
- **CAT:** Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- **CTE:** Código Técnico de la Edificación
- **Ley ACC:** Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha
- **Código ACC:** Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

## SECCIÓN 2. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL POM.

### 1.2.2. *Planeamiento anterior. (OE)*

El presente texto del Plan de Ordenación Municipal (POM) viene a sustituir al Plan General de Ordenación Urbana (vigente hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento). A partir del acuerdo del Ayuntamiento por el que se somete a información pública el POM, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en las Normas Urbanísticas deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva del POM; en el que se entenderá sustituido el anterior instrumento de planeamiento municipal por éste, a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

### 1.2.3. *Marco jurídico. (OE)*

El Plan de Ordenación Municipal se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente el 1 de agosto de 2008. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al TRLOTAU. Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, aprobado por Decreto 248/2004 de 14-09-2004, al Reglamento de Suelo Rústico y a los Reglamentos de Gestión y Disciplina aprobados por RR DD 3288/78 y 2187/1978 respectivamente, y actualizados mediante tabla de vigencias según R.D. 304/1993, de 26 de febrero. En lo no previsto por estas Normas Urbanísticas y, en general, por el Plan de Ordenación Municipal, son de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para la referencia que en estas Normas se hace a los textos legales, sobre régimen de suelo y ordenación urbana, se ha utilizado la Tabla de Concordancias elaborada por la administración regional castellano-manchega, y distribuida por la Dirección General de Administración Local; en dicha Tabla se establecen los artículos vigentes de los tres textos legales (TRLS, LS, LOTAU).

#### **1.2.4. Documentos del POM. (OE)**

El POM está integrado por los siguientes documentos:

1. *Memoria Informativa y Justificativa.*
2. *Planos de información.*
3. *Normas Urbanísticas.*
4. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*
5. *Planos de Ordenación.*

#### **1.2.5. Vigencia. (OE)**

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

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

Los supuestos contenidos en los apartados c), d) y e) pudieran ser resolubles mediante modificación de Plan, siempre que no supongan una reconsideración total de la ordenación establecida. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este POM en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del TRLOTAU.

#### **1.2.6. Modificaciones. (OE)**

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan de Ordenación Municipal. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos con lo establecido en el art. 41 del TRLOTAU y en el art. 119 del RP. La coherencia deberá justificarse expresamente.

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

#### **1.2.7. Plazos. (OE)**

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

#### **1.2.8. Ejecutividad del POM. (OE)**

El POM es ejecutivo desde el mismo instante de su aprobación. Dicha ejecutividad implica que sus previsiones son inmediatamente eficaces una vez llevada a cabo su publicación en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha (D.O.C.M.) y en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), en los términos expuestos en el art 42 del TRLOTAU. La delimitación de Sectores, Polígonos o Unidades de Actuación lleva implícita la posibilidad de ocupación de los terrenos necesarios, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado.

#### **1.2.9. Obligatoriedad del POM. (OE)**

La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible, por parte cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones adjetivas y sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualesquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal tanto de los terrenos afectados por el mismo, como de los planes que desarrollan el POM y de los proyectos de urbanización.

#### **1.2.10. Suspensión del Plan de Ordenación Municipal. (OE)**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejero competente de la JCCM, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de este POM o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artº 43 del TRLOTAU y en el art. 123 del RP, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

## **SECCIÓN 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN.**

### **Epígrafe 1. Solicitud de información.**

#### ***1.2.11. El POM como documento público.(OE)***

Todos los documentos del Plan de Ordenación Municipal son públicos, y todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas municipales, la documentación completa del POM, y a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, y previo pago de las correspondientes tasas si así procediese, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Gestión o Sector.

### **Epígrafe 2. Acciones y recursos y peticiones de los particulares.**

#### ***1.2.12. Solicitud de información. (OD)***

La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en estas Normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o Sector, a escala no menor de 1/2.000 para suelo urbano y urbanizable y 1/10.000 para suelo rústico.

#### ***1.2.13. Cédula urbanística. (OD)***

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando esta estuviere implantada, previa aprobación de la Ordenanza correspondiente.

#### ***1.2.14. Publicidad. (OD)***

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales deberá expresar, en todo caso, la fecha de aprobación definitiva del PAU, PP y del PU cuando se trate de Suelo Urbanizable; o del PAU, Plan Especial de Reforma Interior, ED y PU cuando se trate de Suelo Urbano y sujeto a ese desarrollo.

#### ***1.2.15. Información sobre las licencias en la obra. (OD)***

Asimismo, las obras de demolición, edificación y rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición, y titular de la misma (artº 201 del TRLOTAU). En su caso, se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias, si las hubiere. El incumplimiento de estas prescripciones será considerado como infracción urbanística.

#### ***1.2.16. Acción pública. (OE)***

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTAU (artº 8), será pública la acción de exigir ante los ór-

ganos de la Administración y los Tribunales Contencioso - Administrativos, la observancia de la legislación urbanística y de este POM.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cinco años después de su total terminación si son infracciones muy graves (artº 183 del TRLOTAU), salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

#### **1.2.17. Recursos. (OE)**

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la JCCM en el ejercicio de su función legislativa y a lo dispuesto en el art. 50 del TRLS 2/2008,

#### **1.2.18. Peticiones. (OD)**

Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano y urbanizable, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

### **Epígrafe 3. Información Pública e interpretación de documentos.**

#### **1.2.19. Trámite de información.(OE)**

Una vez redactado el Plan de Ordenación Municipal, se someterá a información pública durante un periodo mínimo de un mes (artº 36 del TRLOTAU), previa al trámite para su aprobación inicial. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente una Innovación posterior.

El desarrollo de PP, ED y PU previstos en el POM , así como su modificación, se someterá a información pública durante veinte días, (artº 38 del TRLOTAU).

#### **1.2.20. Modificación de zonas verdes. (OE)**

Si la modificación del Plan de Ordenación Municipal tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado la modificación deberá ser informada favorablemente por la Comisión Regional de Urbanismo de la JCCM (artº 39 del TRLOTAU), previo acuerdo favorable de la Corporación local de Hellín, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47 2)j de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local. Durante el periodo de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surjan en la tramitación del expediente.

#### **1.2.21. Criterios de interpretación de documentos. (OD)**

Las determinaciones del POM, y más concretamente de estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con

el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras de la mejor defensa del interés colectivo.

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

#### **Epígrafe 4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.**

##### ***1.2.22. Figuras de planeamiento de desarrollo. (OD)***

Con objeto de completar las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se elaborarán Programas de Actuación Urbanizadora, Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el artº anterior, las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal serán de aplicación directa e inmediata.

Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, Catálogos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios para poder autorizar las actuaciones permitidas en suelo rústico. De acuerdo con los arts. 100 y 129 del TRLOTAU, se podrán ejecutar por la Administración actuaciones urbanizadoras en régimen de obra pública ordinaria, cuando no estén previstas en el planeamiento ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación.

##### ***1.2.23. Etapas de desarrollo. (OD)***

El POM se desarrolla a través de actuaciones urbanísticas que se realizan mediante la ejecución sucesiva de etapas completas, que normalmente son las siguientes:

- a) *Etapas de planeamiento*, para el rango correspondiente del documento.
- b) *Etapas de reparcelación*, y de organización administrativa de la gestión. Incluye, eventualmente, el proyecto de reparcelación con la equidistribución de cargas y beneficios, la cesión de suelo al Ayuntamiento cuando proceda, y la delimitación de la contribución a los costes de urbanización.
- c) *Etapas de ejecución de la urbanización*, que supone la redacción del Proyecto de Urbanización; la ejecución de la infraestructura general; la ejecución de la urbanización interior y de sus conexiones con los servicios generales de la ciudad, y la cesión de las obras de urbanización.
- d) *Etapas de ejecución de la edificación*, que incluye el proyecto de edificación, su construcción o, en su caso, restauración o rehabilitación.
- e) *Etapas de ocupación y uso de la edificación*, que supone la ocupación de los edificios y el mantenimiento y conservación de los mismos y de la urbanización.

**1.2.24. Situaciones urbanísticas. (OD)**

Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el artº anterior. Son situaciones deficientes las restantes. No se autorizarán más actuaciones que las que desarrollen como mínimo una etapa completa, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

- a) Aquéllos en los que, siendo posible simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se pueda garantizar la ejecución simultánea de las partes afectadas.
- b) Actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a una situación tipo, una situación urbanística deficiente.

**SECCIÓN 4. TIPOS DE ÁMBITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS.****1.2.25. Definiciones. (OD)**

A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las definiciones que aparecen en la disposición preliminar del TRLOTAU, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

Parcela, que es la superficie de terreno unitario, perteneciente a las clases de suelo urbano y urbanizable y susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico.

Solar, la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías o espacios públicos.

Área de Reparto, que es el ámbito delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas del desarrollo urbanístico y una racional gestión de la ejecución del mismo.

Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más so-

lares edificables.

Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Zona de ordenación urbanística (ZOU), aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a los efectos de las dotaciones de equipamiento comunitario (Sistemas Interiores).

#### **1.2.26. Nuevas delimitaciones. (OD)**

Cuando fuera necesario determinar ámbitos de Unidades de Actuación o Polígonos, por no estar estos delimitados directamente por el Plan de Ordenación Municipal; o cuando proceda la modificación de dichos ámbitos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos incluidos dentro del ámbito habrán de constituir unidades geográficas o urbanísticas, que podrán ser, en su caso, discontinuas cuando se trate de Unidades de Actuación en suelo urbano.
- b) Su perímetro o perímetros habrán de tener límites claramente identificables.
- c) Los límites habrán de estar definidos de manera que se garantice una adecuada inserción del ámbito en cuestión en la estructura urbanística que les afecte.
- d) Su extensión superficial habrá de permitir la consecución de las dotaciones propias de su nivel.
- e) Cumplirán, asimismo, los requisitos del artº 114 del TRLOTAU.

## **CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

### **SECCIÓN 1. SUELO URBANO.**

#### **1.3.1. Definición.(OE)**

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Municipal; únicamente los planos de escala 1/2.000 o escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

#### **1.3.2. Terrenos que forman el Suelo Urbano.(OE)**

Pertenecerán al suelo urbano los terrenos que cumplan con lo dispuesto en el artº 104 del RP.

#### **1.3.3. Categorías de suelo urbano. (OE)**

El POM diferencia los terrenos que clasifica como suelo urbano (SU) en las dos categorías definidas en el art. 105 del RP: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC).

Las Unidades de actuación o sectores del anterior PGOU incluidos como SUC en este POM mantendrán la clasificación establecida en el anterior planeamiento en tanto no se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

### **SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE.**

#### **1.3.4. Definición. (OE)**

El Suelo Urbanizable (SUB) está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales en este POM (art. 106 del RP), y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de SUB en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo de esta clase de suelo se realiza siempre a través de Programas de Actuación Urbanizadora, pudiéndose promover Planes Parciales por la Administración de Oficio, previos al Programa de Actuación Urbanizadora

#### **1.3.5. División del Suelo Urbanizable. (OE)**

El Suelo Urbanizable se divide en Sectores de planeamiento (artº 24 1.-c del TRLOTAU). Los sectores se desarrollarán mediante la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación de Planes Parciales si se modifica la ordenación detallada establecida en el POM, o sin necesidad de Planes Parciales si se respeta ésta.

### **SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO.**

#### **1.3.6. Definición. (OE)**

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de or-

den ecológico, paisajístico o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan de Ordenación Municipal, en los términos establecidos por el artº 47 del TRLOTAU, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el Plan de Ordenación Municipal, mediante los planos de estructura general orgánica del territorio municipal.

### **1.3.7. Categorías que forman el suelo rústico. (OE)**

De acuerdo con lo establecido en el artº 47 del TRLOTAU, el Suelo Rústico queda dividido en dos categorías, las cuales se subdividen, a su vez, en diferentes grados:

- **Categoría a:** *Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUP)*
- **Categoría b:** *Suelo Rústico de Reserva (SRR)*

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

### **1.3.8. Infraestructuras y Sistemas Generales. (OE)**

En los planos de estructura general orgánica del territorio municipal, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para la ejecución de los Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en el art. 126 del TRLOTAU, esto es, si están adscritos a unidades de ejecución se ejecutarán conjuntamente con las obras de urbanización de la misma o, en caso contrario, como obras públicas ordinarias.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por este POM permita la redacción directa del Proyecto de Urbanización, bastará someter éste al trámite previsto en su caso por la JCCM.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este POM será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

## **CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1.4.1. Niveles funcionales de ordenación (OE)**

El TRLOTAU y su RP desagregan el contenido de las determinaciones de alcance normativo en dos niveles funcionales: el de la **ordenación estructural (OE)** y el de la **ordenación detallada (OD)**. De este modo se identifican las determinaciones integrantes de la estructura fundamental, con mayor vocación de continuidad, frente a las de ámbito más concreto, sujetas a la dinámica evolutiva de la ciudad. Por otra parte, se redistribuyen las competencias de las decisiones de ordenación entre la Junta de Comunidades y el Ayuntamiento.

### **1.4.2. Determinaciones de Ordenación Estructural (OE).**

El presente POM (según lo dispuesto en el art. 24 del TRLOTAU y en el art. 19 de su RP) considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones (en paréntesis se indica en que documento del POM están contenidas):

- 1.- Las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio (Memoria)
- 2.- La Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), su división en categorías y la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), (Memoria, planos: *Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable - Sistemas Generales; Clasificación del suelo en el término municipal. Categorías del Suelo Rústico; Delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística*), así como:
  - a) El tratamiento de los bienes de dominio público (capítulo 11 del título V de estas Normas)
  - b) Ordenación de grandes superficies de uso terciario, susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento (planos de *Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable - Sistemas Generales*, y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
  - c) Ordenación de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas (planos de *Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable - Sistemas Generales*, y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 3.- La delimitación preliminar de los sectores de planeamiento parcial (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación*), con la secuencia de su desarrollo, orden básico de prioridades y regulación de las condiciones para su programación (Memoria y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 4.- El uso global mayoritario, intensidades y densidades edificatorias máximas para cada sector, Unidad de Actuación y Zona de Actuación Urbanística (Planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 5.- Los Sistemas Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, SG de Dotaciones, Equipamientos Comunitarios y Espacios Libres, así como otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes (Memoria y planos de *Clasificación del*

*Suelo Urbano y Urbanizable - Sistemas Generales).*

- 6.- Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del POM (Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 7.- Los criterios para la ordenación del Suelo Rústico (Memoria).
- 8.- Determinaciones para garantizar suelo suficiente, en las Unidades de Actuación de SU y sectores de SUB, para viviendas de protección pública, durante el primer decenio de vigencia del POM, según los criterios contenidos en el art. 19.8 del RP.

#### **1.4.3. Determinaciones de Ordenación Detallada (OE).**

Así mismo, y de manera análoga al artículo anterior, este POM (según lo dispuesto en el art. 24 del TRLOTAU y en el art. 20 de su RP) considera como determinaciones de Ordenación Detallada el desarrollo interno y el trazado pormenorizado de la trama urbana de cada una de las Unidades de Actuación y Sectores de SUB, concretamente:

- 1.- La determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas para el suelo urbano, urbanizable y rústico (capítulos 1 a 18 del Título VI, y capítulos 1 a 5 del Título VII de estas Normas) .
- 2.- La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 3.- En suelo urbano, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación con precisión de las anchuras de vías y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación de los espacios públicos y sistemas locales, integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local, así como sus enlaces con la red de SG. (Planos de *Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable*; planos de *Códigos en Suelo Urbano y Urbanizable - Alineaciones y rasantes*; Sección 2 Capítulo 6 Título 5 de estas Normas).
- 4.- El esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica, y su enlace con las redes existentes (planos de *Esquema de la red de abastecimiento de agua, Esquema de la red de saneamiento y Esquema de la red eléctrica*).
- 5.- La división en Unidades de Actuación Urbanizadora y sus condiciones objetivas y funcionales que posibilitan su programación (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 6.- La parcelación de los terrenos o régimen al que debe ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas en cada Zona de Ordenación Urbanística (las condiciones de parcela se definen para cada *Zona de Ordenanza* en los correspondientes arts. de los capítulos 1 a 18 del Título VI, de estas Normas).
- 7.- Ordenación urbanística detallada a nivel de PP de los sectores de SUB contiguos al SU, y como mínimo en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (planos de *Códigos en Suelo Urbano y Urbanizable - Alineaciones y rasantes*; y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 8.- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes en situación de “fuera de ordenación” (sección 3 del capítulo 1 del Título IV de estas Normas).

## **TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO.**

#### **SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.**

##### **Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones.**

###### ***2.1.1. Los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)***

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del planeamiento en suelo urbano (Planes Especiales y Estudios de Detalle). Cuando éstos planes se tramiten junto con PAU, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atenderá a lo dispuesto en el art. 110 del TRLOTAU.

###### ***2.1.2. Adquisición del derecho a edificar. (OE)***

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, se establece un régimen del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el Plan de Ordenación Municipal, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se impongan al propietario dentro de los plazos previstos por el propio POM.

###### ***2.1.3. Nivel insuficiente de urbanización en SU. (OD)***

En las superficies de Suelo Urbano cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas como mínimos, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.

###### ***2.1.4. Estudios de Detalle para completar definiciones. (OD)***

Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario - para toda o para parte de la misma - completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este POM con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la envergadura de la intervención o de las características de la *Zona de Ordenanza* de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que, por sus características, afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el ED abarcará la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

###### ***2.1.5. Casos en que es necesario un Plan Especial.(OE)***

Podrá formularse un Plan Especial en desarrollo, complemento o mejora de este POM para cual-

quiera de las finalidades especificadas en el art. 29 del TRLOTAU (art. 77 del RP). Igualmente, se podrán redactar Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) en suelo urbano cuando se juzgue conveniente, aún cuando no esté previsto en el POM. En ambos casos, los Planes deberán estar redactados con el mismo grado de detalle y conteniendo las mismas determinaciones que el POM.

#### **2.1.6. *Modificación de la Ordenación Estructural y/o Detallada por los PERIM. (OE)***

Los Planes Especiales que contemplen operaciones de Reforma Interior de Mejora podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal (art. 87 y siguientes del RP), si bien, de acuerdo con el art. 39 punto 7 del TRLOTAU, deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, así como haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1, 2 y 3).

### **Epígrafe 2. Gestión del Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbano.**

#### **2.1.7. *Ámbitos con Propuesta de Ordenación Detallada. (OD)***

Respecto de los ámbitos dotados de Propuesta de Ordenación Detallada que consten en este POM, tanto la documentación gráfica como las Normas Urbanísticas incluyen información suficiente como para considerar desarrollada a nivel de Plan Especial la documentación necesaria para este nivel de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal. Por lo tanto, de acuerdo con el art. 24.2.b del TRLOTAU (38.2.a del RP), y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, no será necesaria la tramitación del PE para los ámbitos dotados de este sistema y que asuman dicha Ordenación Detallada.

#### **2.1.8. *Desviaciones en la medición de un Ámbito. (OD)***

Respecto de la superficie delimitada en el POM, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares de la Unidad de Actuación correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo de dicha UA, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante la edificabilidad bruta de la UA, independientemente de esta nueva superficie.

#### **2.1.9. *Contenido de un PE que modifique una Propuesta de Ordenación Detallada. (OE)***

Además de la documentación mínima exigida para este tipo de documento, deberá de contener la documentación complementaria detallada en el art. 39.8 del TRLOTAU (art. 96 del RP).

#### **2.1.10. *Proyecto de Reparcelación. (OE)***

Cuando sea necesario y así se indique, el agente urbanizador deberá presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso). Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes - incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere - no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente. Se prohíbe la subpoligonación de los

ámbitos a efectos de la reparcelación.

En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el artº 92, 5, a) del TRLOTAU.

### **Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano.**

#### **2.1.11. Definición de conceptos. (OE)**

A los efectos de la determinación de las intensidades de uso admisibles en el Suelo Urbano, se definen los siguientes conceptos:

- a) Aprovechamiento objetivo: Es aquel que se expresa en las distintas *Zonas de Ordenanza* del Suelo Urbano, en términos de la cantidad de metros cuadrados no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación. En este POM de Hellín, el aprovechamiento urbanístico objetivo de las distintas ZOU de suelo urbano no consolidado no ha sufrido, en ninguna de ellas, incremento alguno respecto al preexistente lícitamente realizado.
- b) Aprovechamiento privativo: Representa la cantidad de metros cuadrados que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando los costes de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, se determina en el TRLOTAU.
- c) Aprovechamiento tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

## **SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN SUELO URBANO.**

### **Epígrafe 1. Generalidades.**

#### **2.1.12. Naturaleza del Proyecto de Urbanización. (OD)**

Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en los artículos anteriores, y cuando sea necesario, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia (art.111 del TRLOTAU y 147 RP). La finalidad del Proyecto de Urbanización es la de materializar las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en los ámbitos. Los Proyectos de Urbanización podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal para el Suelo Urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los Proyectos de Urbanización serán

obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

- Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas del Pliego de Condiciones municipal o, en su defecto, a lo que dicten los Servicios Técnicos Municipales o imponga el Ayuntamiento con carácter supletorio. El incumplimiento de las mencionadas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- Los Proyectos de Urbanización desarrollan ámbitos completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda, pues, expresamente prohibido el establecimiento de fases en los correspondientes ámbitos a efectos de urbanización, excepto en aquellos para los que sus condiciones particulares especifiquen eventualmente lo contrario.
- El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia, se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.
- El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal y/o instrumento de planeamiento que lo desarrolle (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del Plan de Ordenación Municipal por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de los mismos.

### **2.1.13. Determinaciones de un PU. (OD)**

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera espacios que el POM fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería de los espacios públicos.
- Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeletras).

- Señalización vial.
- Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

Asimismo, tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla la Mancha (Ley 1/ 1994) y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

Por otra parte, los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes medidas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, el Proyecto de Urbanización diseñará una red de saneamiento de tipo separativa, de forma que se recojan por un lado las aguas pluviales y por el otro las aguas residuales. La red de pluviales será sometida a un tratamiento físico mecánico, consistente como mínimo en un sistema de rejillas y rejillas, un desarenador y un separador de grasas.
- Para el dimensionado e instalación de las redes de evacuación se recomienda aplicar los criterios definidos en las *Guías de Buenas Prácticas de Planeamiento Urbanístico Sostenible, Proyectos de Urbanizaciones Sostenibles y Eficiencia Energética en Edificación*
- En los Proyectos de Urbanización que materialicen las determinaciones del POM, se incluirá la ubicación del punto de vertido de las aguas pluviales, junto con el sistema de tratamiento y posterior reutilización para el riego de las zonas verdes públicas de aquellos ámbitos.
- En el caso de que se vayan a realizar vertidos sobre cauce público, se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura.
- Se establecerán medidas correctoras encaminadas al ahorro de consumo de agua que permitan la mejora de los sistemas y las prácticas de riego que hagan más sostenible el crecimiento urbano previsto.
- Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua, para penalizar los consumos de agua desmesurados y garantizar un uso sostenible del recurso
- La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Estará diseñada de manera que evite la contaminación lumínica.
- En el diseño viario se contemplará que cada acera albergue una fila de alcorques, de dimensión mínima de 1m. de lado, para la implantación de arbolado, con una distancia máxima entre alcorques de 8 m.

## **Epígrafe 2. Documentación y condiciones.**

### **2.1.14. Contenido documental de un PU. (OD)**

El Proyecto de Urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Copia de los documentos de este POM que sean precisos para justificar la exacta adecuación del PU a aquél.

- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información, y b) de proyecto ; incluyendo, en todo caso, las secciones tipo del viario con representación de las instalaciones urbanas, dispuestas de manera coordinada según los criterios municipales.
- Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Pliego de condiciones técnicas y económico - administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones.
- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

En los Pliegos de Condiciones Económico - Facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de aquéllas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

#### **2.1.15. Otros requisitos del PU. (OD)**

El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la población.

No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

- Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del ámbito, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la población.
- Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
- Que las cesiones y/o transferencias de aprovechamiento que en derecho correspondan hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.
- Acometer una realización de obras y edificación simultánea según lo dispuesto en el art. 102 del TRLOTAU.

### **Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización.**

#### **2.1.16. PU conjunto con el de edificación. (OD)**

La aprobación de un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, este expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el Proyecto de Urbanización y el de Edificación, cada uno de ellos según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de

Urbanización simple.

No obstante lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Realización de las vías de acceso dentro del ámbito, y su enlace con los servicios generales de la ciudad.
- Instalación de los servicios mínimos especificados en el artº 45 del TRLOTAU.
- En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en el artículo 102 del TRLOTAU.

#### **2.1.17. Protección del suelo (OD)**

Previamente al inicio de la obra, deberá retirarse la capa de tierra vegetal destinada a zonas verdes, que posteriormente se empleará en las zonas en las que se requiera, o para restauración de otras obras próximas a ésta. Esta tierra vegetal se almacenará en cordones con una altura máxima de metro y medio. Así mismo, si el tiempo de almacenamiento es superior a los seis meses, se abonará y sembrará con leguminosas, con el objetivo de mantener sus propiedades orgánicas y bióticas minimizando así además los efectos de la erosión y escorrentía sobre ella y con el fin de ser utilizada como capa de tierra vegetal en condiciones óptimas.

#### **2.1.18. Recepción. (OD)**

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo Certificado Final de Obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación; la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

## **CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANIZABLE.**

### **SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.**

#### **Epígrafe 1. Sectorización.( O.E)**

##### **2.2.1. Sectores.**

(OE) De acuerdo con las disposiciones establecidas en el artº 46.2 del TRLOTAU y 106 de su RP, el Suelo Urbanizable se divide en Sectores de planeamiento. Dichos Sectores han sido definidos por este POM, el cual incluye, en anexo a estas Normas Urbanísticas, las correspondientes Fichas en las que se detalla la delimitación, aprovechamiento global y condiciones de diseño de cada Sector.

(OD) Respecto de la superficie delimitada en el POM para sectores con ordenación detallada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo del Sector, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo global del Sector, independientemente de esta nueva superficie.

##### **2.2.2. Los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)**

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable (Planes Parciales). Cuando éstos planes se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atenderá a lo dispuesto en el art. 110 del TRLOTAU.

#### **Epígrafe 2. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.**

##### **2.2.3. Requisitos. (OD)**

El Suelo Urbanizable se desarrolla siempre mediante Programas de Actuación Urbanizadora, que incluyan Planes Parciales, excepto en los sectores contiguos al suelo urbano, para los que el POM incluye una ordenación detallada, en los que no será exigible el Plan Parcial si ésta es asumida por el Programa de Actuación Urbanizadora. Dichos Planes Parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

- a) Los Planes Parciales respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica del POM en la parte de éste que sea vinculante por pertenecer a la ordenación estructurante, según se reseña en las Condiciones Particulares del Sector. Cuando el Plan Parcial se proponga modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre

y cuando se justifique convenientemente en la Memoria de aquél el motivo por el que se modifica el diseño.

- b) Podrán admitirse las modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el POM.
- c) Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle, salvo en los casos excepcionales derivados de circunstancias que habrán de justificarse en la Memoria. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/2000 para los planos de ordenación.  
 Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente el proyecto de reparcelación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc, se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.
- d) Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.
- e) Los Planes de Etapas de los Planes Parciales deberán redactarse en sintonía con las previsiones del POM, y deberán justificar el cumplimiento de éstas. En consecuencia, y al objeto de asegurar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales deberán determinar el desarrollo de los sistemas locales detallados para cada Sector por el POM, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que no sobrepasará el especificado para el mismo en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento - o la desviación - de las especificaciones del POM, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.
- g) Los Planes Parciales deberán especificar, asimismo, la justificación de la necesidad de la actuación, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del Sector en la estructura general de la población.

#### **2.2.4. Modificaciones. (OD)**

Los Planes Parciales podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal, si bien, de acuerdo con el art. 39 punto 7 del TRLOTAU y 64 de su RP, deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, así como haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1, 2 y 3) del TRLOTAU y 139 de su RP.

## SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

### **Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación.**

#### **2.2.5. Contenido del PU. (OD)**

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable seguirá las determinaciones del PAU y se ajustará a lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

#### **2.2.6. Naturaleza del PU. (OD)**

- Los Proyectos de Urbanización deberán atenerse a las especificaciones técnicas del Pliego de Condiciones municipal o, en su defecto, a lo que dicten los Servicios Técnicos Municipales o imponga el Ayuntamiento con carácter supletorio. El incumplimiento de las mencionadas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.
- El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal y/o instrumento de planeamiento que lo desarrolle (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del Plan de Ordenación Municipal por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de los mismos

#### **2.2.7. Determinaciones de un PU (OD)**

Las determinaciones del PU serán las contenidas en el art. 2.1.13 de estas Normas Urbanísticas

#### **2.2.8. Prelación. (OD)**

El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de aprobación propio de los PAU, y en su defecto al previsto para los planes parciales, según lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

El Proyecto de Urbanización contendrá las mismas determinaciones, para sus redes y servicios, que se requieren para este tipo de documentos desarrollados sobre Suelo Urbano, así como cualesquiera otras que pudieran ser exigidas por los Servicios Técnicos Municipales. Las demás especificaciones técnicas para los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable serán las mismas que, para el Suelo Urbano, se detallan en la Sección 2 del Capítulo 1 del Título II de estas Normas Urbanísticas.

## **Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Locales y Generales.**

### ***2.2.9. Urbanización de los SS LL. (OD)***

La urbanización de los Sistemas Locales se incluirá en el correspondiente PAU de cada Sector, así como en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen, debiendo cumplir con los estándares de calidad urbana definidos en el art. 31 del TRLOTAU. Dichos proyectos, en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el Epígrafe anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por la JCCM, etc.).

### ***2.2.10. Redacción de planes y su coste. (OD)***

La redacción de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de los Sistemas Generales se realizará por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a fondos públicos.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los Sistemas Generales (al servicio de toda la población).

## **CAPÍTULO 3. EL SUELO RÚSTICO.**

### **SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

#### **2.3.1. Aprovechamiento. (OE)**

Cualquiera que sea su calificación, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los usos propios de esta clase de suelo. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU y 11 y siguientes de su RSR; y en todo caso, con sujeción a las especificaciones de la *Categoría o Subcategoría* correspondiente.

#### **2.3.2. Parcelaciones rústicas. (OE)**

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

No se autorizarán, ni podrán ejecutarse, parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

#### **2.3.3. Prohibición de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. (OE)**

Dada la propia naturaleza del SR, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, tengan o no encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurre por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- f) Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### **2.3.4. Núcleo de población. (OE)**

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas Urbanísticas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Se entenderá por *núcleo de población* dentro del Suelo Rústico todo asentamiento humano en el 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 (arts 54.3.a del TRLOTAU y 9.1.d del RSR).

En concordancia con el art. 105.2 del anterior PGOU, también se entenderá por núcleo de población:

1. Que existan más de dos edificaciones cuya distancia entre ellas sea menor o igual a 100 m.
2. que la densidad existente sea superior a dos edificaciones por Hectárea. o cuando en un círculo de 200m. de diámetro queden inscritas cuatro o más viviendas.

Quedan prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere riesgo de formación de un núcleo de población.

#### **2.3.5. Usos admitidos autorizables y prohibidos. (OE)**

Los usos propios del Suelo Rústico son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: los que apoyan a las actividades agrícolas, pecuarias y forestales. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos. En concreto, se consideran *usos admitidos* en todo el suelo rústico los agrarios, definidos éstos como los resultantes de aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación, cultivo y cuidado de especies vegetales y animales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial, así como las actividades ganaderas y silvícolas.

Son *usos autorizables* aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son *usos prohibidos* con carácter general en el Suelo Rústico aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo rústico protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

**2.3.6. Carácter de las limitaciones. (OE)**

Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo Rústico o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquéllos que resultan incompatibles con el medio urbano.

**2.3.7. Actos sujetos a calificación urbanística. (OE)**

Para cada *Categoría o Subcategoría* de suelo rústico de las diferenciadas en el Título VII se establece, de acuerdo a El TRLOTAU, los actos que precisan calificación urbanística previa además de la licencia.

**2.3.8. Normas concurrentes. (OE)**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc. Las autorizaciones administrativas y las calificaciones urbanísticas que puedan ser exigidas en estas Normas concurrentes tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

**2.3.9. Desarrollo por Planes Especiales. (OE)**

Para el desarrollo de algunas de las previsiones de este POM en el Suelo Rústico se deberán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 60 del TRLOTAU y concordantes del RP, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Se podrán redactar también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento, como es el caso de los polígonos ganaderos. Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este POM, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

**SECCIÓN 2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.****Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.****2.3.10. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas y prohibidas. (OE)**

En el Suelo Rústico de Reserva, y en el protegido donde las condiciones establecidas para cada *categoría y subcategoría* lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- a) Las obras, instalaciones y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.

- b) La vivienda unifamiliar aislada, entendida como tal la destinada a residencia temporal o definitiva de personas, tengan o no vinculación con la explotación agrícola de la parcela.
- c) Las obras o instalaciones 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.
- d) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- e) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- f) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- g) Las estaciones de servicio de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.
- h) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos de esta clase de suelo.

#### **2.3.11. Licencia y calificación urbanística. (OE)**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico está sujeta a licencia municipal y en algunos casos, a la previa calificación urbanística por parte de los órganos urbanísticos competentes de la JCCM.

#### **2.3.12. Otras autorizaciones administrativas. (OE)**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, y no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

#### **2.3.13. Planes Especiales. (OE)**

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas podrá requerir la formulación de un Plan Especial

previo a la calificación urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

#### **2.3.14. Protección del dominio público. (OE)**

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas, salvo que se cumpla con las cautelas de mayor retranqueo expresadas en estas Normas Urbanísticas.

### **Epígrafe 2. Edificaciones e Instalaciones vinculadas a Explotaciones Agrarias.**

#### **2.3.15. Instalaciones de explotaciones agrarias. (OE)**

a)- Las edificaciones auxiliares que se podrá autorizar edificar en determinadas Categorías o Subcategorías del Suelo Rústico son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria y a lo dispuesto en el artº 63.1.a del TRLOTAU, y concordantes del RSR.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

b)- Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares según lo dispuesto en el artº 63.1.b del TRLOTAU y concordantes del RSR, y siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.
- Que, en caso de tratarse de suelo rústico protegido, se admita el uso residencial.
- Que la ocupación por la edificación residencial no rebase el dos por ciento de la superficie de la finca sobre la que se proponga su construcción.

#### **2.3.16. Licencia municipal y calificación urbanística. (OE)**

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en el art. anterior están sujetas a licencia municipal; la cual, en determinados casos establecidos en las *Categorías o Subcategorías* de Suelo Rústico, sólo podrá otorgarse previa su calificación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTAU y el RSR.

De acuerdo con lo previsto en el artº 37.1 del RSR, las edificaciones vinculadas al sector primario que sobrepasen los 6 metros de altura total a alero requerirán calificación urbanística.

#### **2.3.17. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima. (OE)**

Las construcciones a las que se refiere el artº 2.3.15 deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de disponer de la superficie mínima fijada para cada una de las calificaciones del Suelo Rústico.

La calificación urbanística y las condiciones de la licencia se harán constar en el Registro de la Propiedad. La superficie mínima de la finca quedará vinculada a las obras y construcciones e implicara su afección real, que no podrá ser objeto de parcelación, división, etc. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rustico de el TRLOTAU.

**2.3.18. Condiciones de uso y edificación. (OD)**

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el Título correspondiente de estas Normas Urbanísticas, para todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo. En el ámbito del suelo rústico de protección se aplican las condiciones indicadas en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en cada *Categoría y Subcategoría*.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas los órganos de gobierno de la JCCM. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela pertenece a la **OE**

**Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones no agrarias.****2.3.19. Licencia y calificación urbanística. (OE)**

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa obtención de la calificación urbanística emitida por el ente autonómico responsable de Obras Públicas en la JCCM, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artº 50 1.2 b) del TRLO-TAU y concordantes del RSR.

**2.3.20. Legitimación expresa. (OE)**

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su legitimación expresa en tanto que aparezcan previstas en la ordenación territorial y urbanística propuesta por este POM, en los términos descritos en el artº 50 del TRLOTAU.

**2.3.21. Tipos. (OE)**

Sólo se entrará a considerar la calificación urbanística de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos (según lo indicado en el artº 60 del TRLOTAU):

**a) Infraestructuras o servicios públicos:**

Las obras o instalaciones 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.

**b) Áreas de servicio:**

Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

**c) Extracción de recursos:**

La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

**d) Depósito de materiales**

El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioam-

biental.

e) Estaciones de servicio e instalaciones de hostelería y alojamiento temporal:

Las estaciones de servicio de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) Equipamientos colectivos:

La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

**2.3.22. Condiciones de parcela. (OD)**

Las instalaciones que se encuadran en los 6 apartados del art. anterior se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de superficie mínima, ocupación y retranqueos fijados en cada *Categoría y Subcategoría* de aplicación.

La superficie mínima y la ocupación máxima en suelo rústico corresponden a la **OE**

**2.3.23. Normativa e Instrucciones Específicas. (OE)**

Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la JCCM.

**2.3.24. Actuaciones sobre edificaciones existentes. (OE)**

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de este POM se adecuarán a lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

a) Licencia y calificación urbanística. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal.

b) Actuaciones expresamente legitimables. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido previamente calificada deberá considerarse su carácter de expresamente legítimo en el trámite de autorización.

**SECCIÓN 3. ASENTAMIENTOS RURALES.**

**2.3.25. Definición. (OE)**

Se denomina asentamiento rural a un conjunto preexistente de edificaciones emplazadas en suelo rústico, cuya densidad no supera las seis viviendas por hectárea. Dicho conjunto debe existir con anterioridad a la fecha de promulgación del TRLOTAU, estando por tanto prohibida la creación de nuevos asentamientos rurales.

**2.3.26. Ordenación de los asentamientos rurales. (OE)**

El POM asume la estructura de los asentamientos rurales existentes y mantiene sus características propias; no obstante lo cual, es preciso dotarlos de una ordenación detallada acorde con su carácter rural. Por ello, y según lo dispuesto en el artº 63.1.b del TRLOTAU, el POM remite dicha ordenación a su desarrollo mediante un Plan Especial, el cual respetará el techo de densidad indicado; y ordenará detalladamente el ámbito del asentamiento si éste demanda la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos que deban ser desarrollados mediante proyectos de obras públicas ordinarias según lo dispuesto en el artº 129 del TRLOTAU.

## TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

### CAPÍTULO 1 : GENERALIDADES.

#### **3.1.1. Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento. (OE)**

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el art. 38 del TRLOTAU y 137, 140.2 y 144 del RP.

#### **3.1.2. Transmisiones. (OE)**

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

#### **3.1.3. Entidades colaboradoras. (OD)**

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas previstas en El TRLOTAU y en el RG, sino también, en su caso, la de Asociación de Contribuyentes prevista en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

En todo caso se estará, a los efectos de lo dispuesto en el art. anterior, a las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por gestión indirecta, se realizará mediante selección del Urbanizador, como agente responsable de la acción urbanizadora, que podrá ser o no el propietario del suelo.
- b) La ejecución de los Sistemas Generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo mediante Proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.
- c) En los diferentes Ambitos de Actuación que resulten de lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal, a los efectos de la mejora de las condiciones del núcleo urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.
- d) En las actuaciones urbanizadoras autónomas de usos turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado, o complejos industriales o terciarios de similar carácter, se podrán constituir, de acuerdo al art. 135 del TRLOTAU, entidades urbanísticas de conservación, integradas por los propietarios de las mismas.

## **CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANO.**

### **SECCIÓN 1.DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.**

#### **3.2.1. Derechos. (OE)**

Son *derechos* de los propietarios del Suelo Urbano los consignados en el artº 50 del TRLOTAU, en especial:

- a) Edificar sobre sus solares de acuerdo con lo dispuesto por el Plan de Ordenación Municipal, el RG (Título II) y el TR LOTAU.
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas impuestos por el planeamiento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal en esta clase de suelo.
- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal o con otras disposiciones municipales.
- d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

#### **3.2.2. Deberes. (OE)**

Son *deberes* de los propietarios del Suelo Urbano los indicados en el artº. 51 del TRLOTAU y, en general:

- a) Edificar los solares en el plazo que establezca el Ayuntamiento en los términos previstos por la ley.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas (art. 69 del TRLOTAU) que se desprenden de la ejecución del Plan de Ordenación Municipal, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, tanto las relativas a los sistemas interiores al servicio de la Unidad de Actuación (viario, espacios libres de dominio público y centros docentes para las necesidades de la UA), como a cualesquiera otras que vengan especificadas en las condiciones particulares que el Plan de Ordenación Municipal hayan establecido para aquella en su Ficha de Condiciones Particulares.
- c) Urbanizar y costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas, tanto por lo relativo a los Sistemas Interiores de la UA como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de la misma.
- d) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.
- e) Cumplir los plazos previstos en los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y de su gestión (reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), incluida la de las dotaciones previstas. Para ello, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en Suelo Urbano deberán establecer con precisión los plazos en los que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la construc-

ción de la urbanización y de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva. La Corporación no aprobará Planes ni otros expedientes similares que no especifiquen los plazos previstos para su desarrollo.

## **SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.**

### **3.2.3. Derechos. (OD)**

Son *derechos generales* de los propietarios de edificios:

- a) Su dedicación a cualquiera de los usos admitidos por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

### **3.2.4. Deberes. (OD)**

Son *deberes generales* de los propietarios de edificios:

- a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.
- b) Mantener y conservar los espacios comunes del interior de las manzanas cuando éstos existieran, constituyendo a estos efectos la correspondiente Entidad de Conservación.
- c) Mantener y conservar al máximo la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas, y en especial, las alineaciones, altura y número de plantas, número y proporción de huecos de fachada, tipo y tratamiento de los materiales usados al exterior y en cubierta.

## **SECCIÓN 3. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.**

### **3.2.5. Parcelaciones de solares. (OD)**

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en Suelo Urbano Consolidado podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea la incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona.

La aplicación de este artº podrá ser sometido a las restricciones que, eventualmente, puedan fijar

los Planes Especiales de cualquier índole cuya finalidad sea la conservación del patrimonio histórico-artístico o de las características morfológicas del recinto sobre el que se aplicare.

Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento.

**3.2.6. *Prohibición de reparcelación discontinua para regularizar solares inedificables. (OD)***

No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos de la *Zona de Ordenanza*; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las *Zonas de Ordenanza* respecto de la fecha del plano catastral.

## **CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.**

### **3.3.1. Derechos. (OE)**

Son *derechos* de los propietarios del Suelo Urbanizable (SUB) el uso y disfrute y la explotación normales de la finca. De acuerdo con el art. 50 del TRLOTAU, tales derechos comprenden:

- Competir con los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta, en cumplimiento de las previsiones del POM.
- Participar con los restantes propietarios en la gestión indirecta de la actuación
- Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

### **3.3.2. Deberes. (OE)**

Son *deberes* de los propietarios de SUB los establecidos en los arts. 15 del TRLS y 51 del TRLOTAU, y en especial:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:
  - Los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, incluidas en la actuación o adscritas a la misma. Su cuantía no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de lo establecido, a este respecto, en el artº 31 c) del TRLOTAU.
  - El suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Actuación, conforme a la normativa autonómica vigente (artº 68, 2 del TRLOTAU).
- b) Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sistemas Interiores del Sector o Unidad de Actuación como a la conexión de las redes exteriores y, en su caso, los Sistemas Generales adscritos al sector.
- c) Cumplir los plazos previstos en los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, su gestión y ejecución, especialmente en cuanto a la construcción de la urbanización propia de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas. Para ello, los Programas de Actuación Urbanizadora, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la ejecución parcial o total de la urbanización, incluso la correspondiente a las superficies de cesión obligatoria y gratuita de los Sistemas Interiores.

En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, se aplicarán, de acuerdo al art. 110 del TRLOTAU, los siguientes plazos máximos a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente a la forma de gestión e inicio de la ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora: 1 año.
- Conclusión de las obras de urbanización: 5 años desde su inicio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del Plan de Ordenación Municipal que desarrolle.
- Edificación, concesión de la licencia: 4 años.

- Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.
- d) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

## **CAPÍTULO 4. EL SUELO RÚSTICO.**

### **3.4.1. Derechos. (OE)**

Son *derechos* de los propietarios de Suelo Rústico (SR), el uso y disfrute y la explotación normales de la finca, y, en aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan de Ordenación Municipal, la realización en su propiedad de los actos constructivos y no constructivos previstos en el art. 50 del TRLOTAU y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas de acuerdo con aquella, así como por el régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

### **3.4.2. Deberes. (OE)**

Es *deber* de los propietarios de SR mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos, así como el cumplimiento de lo establecido para esta clase de suelo en el art. 51 del TRLOTAU.

## TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

### CAPÍTULO 1 : GENERALIDADES.

#### SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA.

##### **4.1.1. Actos sometidas al requisito de licencia. (OD)**

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados en el artº 165 del TRLOTAU y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

##### **4.1.2. Inicio de actos regulados mediante licencia. (OD)**

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artº 244.2 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional; o el trámite de consulta sustitutoria de la licencia de obras para los casos previstos en el artº 173 del TRLOTAU.

#### SECCIÓN 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD.

##### **4.1.3. Concesión directa de la licencia. (OE)**

El procedimiento específico de concesión de licencias de obras se ajustará a lo establecido en el art. 166 del TRLOTAU. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan de Ordenación Municipal, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la legislación sobre el Suelo (estatal y autonómica) y sus Reglamentos.

##### **4.1.4. Concesión por acto presunto. (OE)**

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, se atenderá a lo establecido en el artº 43 de la LRJA y PAC.

##### **4.1.5. Recursos. (OD)**

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. De acuerdo con el art. 116.1 de la LRJAP y PAC, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que dictó la resolución sobre la licencia, sin perjuicio de recurrir directamente ante el órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

**4.1.6. Subsanación de reparos. (OD)**

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento porque éste los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artº 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**4.1.7. Modificación de la licencia. (OD)**

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

**4.1.8. Licencia con proyecto básico. (OD)**

Las licencias de obras podrán concederse sobre un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

**4.1.9. Inspección. (OD)**

Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

**4.1.10. Acta de Replanteo Previo. (OD)**

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de la alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco legal disciplinario establecido por los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionará :

- El mobiliario urbano existente.
- La señalización vial vertical.
- El estado material de la vía pública.
- Los árboles existentes, su porte y proyección. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, la talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las

mismas.

- Y todas las características que colaboren a definir el estado actual del ámbito.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

#### **4.1.11. Exhibición de modelo municipal. (OD)**

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente el número del expediente. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

#### **4.1.12. Vigencia. (OD)**

Las licencias poseen un período de vigencia de *tres meses* para iniciar las obras, contados a partir de la recepción de la notificación de su concesión (artº 167, 2, a, del TRLOTAU), circunstancia que se hará constar en el escrito de concesión de la licencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características. El acto de otorgamiento de licencia fijará el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

#### **4.1.13. Caducidad y renovación de la licencia. (OD)**

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

Siempre que en la licencia otorgada no se especifique otra cosa, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su otorgamiento caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar la prórroga de aquéllas por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses antes de cumplirse los tres primeros.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a un mes, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses; o si, en el plazo de seis meses, no se hubiera realizado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medida sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal; o si en los quince meses contados a partir de la concesión de la licencia no se hubiera realizado el 50% de la obra ; o si hubiera estado suspendida su ejecución, acumuladamente, más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra. Los plazos quedarán prorrogados en el supuesto de que se produzcan paralizaciones de las obras por mandato u orden judicial.

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa, mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad, tramitado con audiencia del interesado.

**4.1.14. Incumplimiento de plazos parciales. (OD)**

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el petionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

**4.1.15. Solicitud de nueva licencia. (OD)**

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

**4.1.16. Subsanación de defectos. (OD)**

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

**4.1.17. Obras con licencia caducada. (OD)**

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el art. siguiente.

**4.1.18. Restauración del orden. (OD)**

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 178 y siguientes del TRLOTAU.

**SECCIÓN 3. LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.****4.1.19 Régimen de fuera de ordenación (OD)**

De acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, y 37.2.c) del RP se establece el régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento, por total incompatibilidad con la nueva ordenación.

Se consideran fuera de ordenación las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

**a)-** Las que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

- b)- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes
- c)- Las que ocupen suelo en el que según las NN UU, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurren las circunstancias anteriores, concretamente aquellas partes de edificio (incluidos los cerramientos de parcela) que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN UU.

#### **4.1.20 Áreas remitidas a planeamiento especial o catálogos (OE)**

La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

#### **4.1.21 Alturas, fondos, parcela mínima (OD)**

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la *Zona de Ordenanza* respectiva o en los planos de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación; o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art. 5.5 c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones no se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición.

#### **4.1.22 Enajenaciones (OE)**

El que enajenare terrenos no susceptibles, según este POM, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

#### **4.1.23 Obras autorizables (OD)**

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a)- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.

b)- Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del POM.

c)- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios

mínimos admitidos por el COACM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

#### **4.1.24 Obras de armonización con estas Normas (OD)**

Toda obra de conservación en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas Normas las partes, servicios e instalaciones afectadas ; y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

#### **4.1.25 Documentación (OD)**

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

### **SECCIÓN 4. PROCEDIMIENTO.**

#### **4.1.26 Modalidades. (OD)**

Con independencia de las formas de tramitación de las licencias, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

#### **4.1.27 Zonas de Aplicación Directa (I). (OD)**

En las zonas de Suelo Urbano Consolidado bastará aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación, así como con la obligación previa de cesión y equidistribución, cuando así proceda. Para la concesión de licencia municipal de obras en inmuebles incluidos en el catálogo de edificios protegidos, será preciso el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico. Cuando la ordenación delimite áreas remitidas a Proyectos de Urbanización simplificados, previa a la concesión de la licencia deberá haberse ejecutado dicho Proyecto.

Para la concesión de licencias referidas a parcelas e inmuebles situados dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Hellín y su Entorno Urbanístico, o que afecten a cualquier otro B.I.C. declarado o incoado, será preceptivo obtener un informe positivo previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

#### **4.1.28 Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada (II). (OD)**

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas pueden ser asumidas por los Programas de Actuación Urbanizadora, lo que excusaría a dichas zonas de una ulterior exigencia de Plan Especial (en UA de suelo urbano) o de Plan Parcial (en Sectores de

suelo urbanizable), de acuerdo con el artículo 24. 2 - b) y c) del TRLOTAU y 38.2.a) del RP. En caso contrario, los propietarios deberán redactar, respectivamente, un Plan Especial o un Plan Parcial que desarrolle el POM.

**4.1.29 Zonas remitidas a Planeamiento de Desarrollo (III). (OD)**

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad el POM no establece Ordenación Detallada, por lo que será necesaria la presentación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora además del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial en suelo urbanizable). No se establecen otras limitaciones a los aprovechamientos que las que se desprendan de la aplicación de las *Zonas de Ordenanza* correspondientes (cuando éstas sean de aplicación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen en el Título V.

**4.1.30 Licencias en el ámbito del Conjunto Histórico de Hellín y de los Bienes de interés cultural en su categoría de Zona Arqueológica y Sitio Histórico.**

Se estará a lo dispuesto en el art. 20.3 de la LPHE.

## **CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.**

### ***4.2.1 Actos sujetos a licencia municipal. (OE)***

El procedimiento para legitimar actos promovidos por particulares en suelo rústico se establece en el art. 64 del TRLOTAU. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo Rústico siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación.

En el caso de edificios existentes en SR para los que pudiera proceder la aplicación del régimen de Fuera de Ordenación, regirán las condiciones expuestas para este tipo de edificios en Suelo Urbano.

### ***4.2.2 Actos que requieren calificación urbanística. (OE)***

Si se tratase de actos sujetos a calificación urbanística, se seguirá el procedimiento que recogen los arts. 60 y 61 del TRLOTAU. También requieren calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia por el Ayuntamiento, las instalaciones expresamente legitimables.

### ***4.2.3 Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico. (OE)***

El procedimiento a seguir será el dispuesto en el art. 39 y siguientes del RSR. La documentación se adecuará a lo previsto en el art. 43.1.b) del RSR, y se justificará en ella el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en dicho texto legal para cada uso.

### ***4.2.4 Licencia sobre elementos incluidos en la Carta Arqueológica (OE)***

Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2997 de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990 de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

## **TÍTULO V: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES**

### **CAPÍTULO 1 : DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **5.1.1. Significado. (OD)**

A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

### **SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES.**

#### **5.1.2. Alineación oficial. (OD)**

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

#### **5.1.3. Alineación exterior a espacios públicos. (OD)**

Fija el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o espacios libres y las parcelas o solares. En los casos en los que la normativa de una determinada *Zona de Ordenanza* así lo establezca, la edificación deberá ceñirse a la alineación exterior, quedando prohibido el retranqueo de la edificación. En estos casos, la alineación exterior coincide con la alineación fija de fachada (5.1.5).

#### **5.1.4. Alineación interior. (OD)**

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

#### **5.1.5. Alineación fija de fachada. (OD)**

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de las presentes Normas Urbanísticas. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fa-

chada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

**5.1.6. Rasante oficial. (OD)**

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

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

**5.1.7. Rasante natural de los solares. (OD)**

Es el perfil transversal (según un plano perpendicular a la alineación exterior) de los solares, previo a ejecutar en ellos cualquier movimiento de tierras.

**5.1.8. Retranqueo a fachada. (OD)**

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

**5.1.9. Retranqueo a lindero. (OD)**

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

**5.1.10. Chaflán. (OD)**

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones oficiales de fachada contiguas. Se fija un chaflán de tres metros en cruces donde se cumpla alguna de las condiciones siguientes: 1) la esquina forme ángulo inferior a 90ª, 2) se encuentre ya dibujado en planos, 3) sea necesario a juicio del Ayuntamiento.

**SECCIÓN 2. FRENTE DE SOLAR.**

**5.1.11. Definición. (OE)**

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

#### **5.1.12. Frente mínimo. (OD)**

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

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

### **SECCIÓN 3. FONDO EDIFICABLE.**

#### **5.1.13. Definición. (OE)**

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

#### **5.1.14. Fondo máximo edificable. (OD)**

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

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la *Zona de Ordenanza* se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo sobre la especificada en la *Zona de Ordenanza* que corresponda aplicar.

### **SECCIÓN 4. PARCELA NETA. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE.**

#### **5.1.15. Definición. (OE)**

La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

La parte de parcela (o de solar) edificable es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en cada *Zona de Ordenanza* de aplicación. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada *Zona de Ordenanza*, lo que constituye un área de movimiento.

### **SECCIÓN 5. SUPERFICIES.**

#### **5.1.16. Superficie ocupada. (OD)**

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

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

#### **5.1.17. Superficie máxima construible (superficie total edificada). (OE)**

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

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

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

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

#### **5.1.18. Coeficiente de edificabilidad. (OE)**

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

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

#### **5.1.19. Superficie libre. (OD)**

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

#### **5.1.20. Patio de parcela o de luces. (OD)**

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

**5.1.21. Patio de manzana. (OD)**

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

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

**5.1.22. Patio inglés. (OD)**

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

**5.1.23. Ático. (OD)**

Es el volumen útil bajo cubierta del edificio, retranqueado de la alineación de fachada del mismo

**5.1.24. Plazas, jardines y espacios libres al servicio del Ámbito de Actuación. (OD)**

Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Plan de Ordenación Municipal , o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

En estas áreas sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento (en este caso, sin enajenar el subsuelo y sólo mediante la cesión del derecho de superficie siempre que se garantice la protección del dominio público) con cubierta que no impida la plantación de especies vegetales, y que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

**SECCIÓN 6. ALTURAS.**

**5.1.25. Altura total de la edificación. (OD)**

Es la distancia que media entra la cara superior del pavimento y la inferior del último forjado que forma el techo de edificación.

**5.1.26. Altura mínima libre de plantas. (OD)**

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

- En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura li-

bre, y su superficie computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de cualquier fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

#### **5.1.27. Altura máxima libre. (OD)**

Será de 4 metros para la planta baja (4,70 metros si se permite entreplanta), y de 3 metros para las restantes (2,80 metros si es para aparcamiento). En caso de que no se agote el número de plantas admisible, la altura máxima de cada planta será libre. Para la conversión entre las edificabilidades expresadas en  $m^3/m^2$  y las que aparecen en  $m^2/m^2$ , se tomará una altura de 4 metros.

#### **5.1.28. Forjados. (OD)**

Quando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

#### **5.1.29. Altura máxima de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar *bajo cubierta*, áticos, torreones de ascensor, cajas de escalera, petos de terraza (con un máximo de 90 cm o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados de 26 grados sexagesimales, que se apoyan en la arista de coronación (tanto la de la fachada exterior como la de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 4,5 metros por encima de ella.

#### **5.1.30. Altura mínima de la edificación. (OD)**

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

#### **5.1.31. Arista de Coronación. (OD)**

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

#### **5.1.32. Procedimiento de medición. (OD)**

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 15 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 7,5 metros del pun-

to más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.

**5.1.33. Solares con frente a dos calles de rasante distinta, cuyos tramos de alineación no se intersecan. (OD)**

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana si la diferencia entre ambas es superior a 1,5 metros. Si la diferencia es inferior a 1,5 metros, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

**5.1.34. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina. (OD)**

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros cinco metros a partir del retranqueo de la planta superior, cuando éste exista, computados desde el inicio del plano de fachada de menor altura; o a partir de la alineación de fachada en caso de no existir retranqueo, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada.

El cuerpo de mayor altura quedará delimitado, en todo caso, por una línea que unirá el punto final del frente de cinco metros que avanza sobre la calle de menor altura, y la intersección de las alineaciones interiores de ambas calles.

**5.1.35. Identificación de la altura máxima de la edificación. (OD)**

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

**5.1.36. Altura expresada en número de plantas. (OD)**

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

## SECCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE PARCELA.

**5.1.37. Definición. (OE)**

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

**5.1.38. Edificación principal. (OD)**

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

alineación o retranqueo.

#### **5.1.39. Edificación Secundaria. (OD)**

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se ubica en parte del espacio no ocupado por la edificación principal, cuando esta ocupación viene autorizada por la *Zona de Ordenanza* de aplicación.

#### **5.1.40. Altura máxima de la Edificación Secundaria. (OD)**

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 4 (cuatro) metros de altura.

#### **5.1.41. Edificación sobre rasante. (OD)**

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

#### **5.1.42. Edificación bajo rasante. (OD)**

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

## **SECCIÓN 8. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.**

#### **5.1.43. Balcones. (OD)**

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será de 0,60 metros (sin que pueda rebasar el ancho de la acera) y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,60 metros, autorizándose su achaflanamiento hasta el mismo lindero. Se prohíben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 (tres coma cinco) metros de la rasante de la calle. Nunca excederán sobre fachada en más de 30 cm. el borde del hueco que sobrevuelan y tendrán una dimensión frontal máxima de 2 metros. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada *Zona de Ordenanza*.

#### **5.1.44. Terrazas. (OD)**

Están formadas por los vuelos de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de 1,20 metros y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,80 metros (cuando recaigan sobre el espacio público, o en linderos sin retranqueos), sin que

pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 metros de la rasante de la calle. Las terrazas computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada *Zona de Ordenanza* de ordenanza siempre y cuando estén cerradas por dos de sus tres lados.

La medición acumulada de la longitud de las terrazas de cada planta no rebasará el 75% de la longitud total de la fachada, siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas *Zonas de Ordenanza*.

#### **5.1.45. Miradores. (OD)**

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

#### **5.1.46. Cuerpos cerrados volados. (OD)**

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

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

#### **5.1.47. Porches. (OD)**

Son espacios cubiertos cerrados como máximo en el 50% de su perímetro, en plantas bajas.

Los Porches computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada *Zona de Ordenanza* siempre y cuando estén cerrados por dos o más de sus lados.

## **SECCIÓN 9. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.**

#### **5.1.48. Definición. (OE)**

Son los elementos constructivos no habitables que, sobresaliendo de la Alineación de Fachada, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad. Quedan prohibidos en calles sin acera o con anchura inferior a 7 metros.

#### **5.1.49. Toldos. (OD)**

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 3,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección pa-

ralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

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

**5.1.50. Marquesinas. (OD)**

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 3,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

**5.1.51. Cornisas y aleros. (OD)**

El saliente máximo de una cornisa o de un alero respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 70 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

**5.1.52. Otros salientes. (OD)**

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 5 cm. de la línea de fachada.

**SECCIÓN 10. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**5.1.53. Condiciones de los elementos publicitarios. (OD)**

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo que puedan disponer las ordenanzas reguladoras de la Publicidad Exterior mediante carteleras, que pueda adoptar el Ayuntamiento de Hellín.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

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

**5.1.54. Publicidad en medianerías. (OD)**

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el pe-

río do por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

**5.1.55. Muestras. (OD)**

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

**5.1.56. Banderines. (OD)**

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

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

**5.1.57. Instalaciones de Telecomunicaciones. (OD)**

Su estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de este tipo de instalaciones, si la hubiere, y a la legislación estatal y autonómica vigente reguladora de este tipo de instalaciones.

## **CAPÍTULO 2. NATURALEZA DE LOS USOS.**

### **5.2.1. Niveles de desagregación de usos. (OE)**

En relación con lo establecido en la legislación urbanística, y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, éstos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

### **5.2.2. Usos globales de los ámbitos de planeamiento. (OE)**

Son usos globales los que caracterizan los Sectores, ámbitos o zonas de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbanístico, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este POM, de acuerdo con lo dispuesto en El TRLOTAU (Punto 14 de la Disposición Preliminar) y en el art. 1.1. del Anexo I del RP son los siguientes:

- a) **RESidencial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la vivienda.
- b) **TERciario**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad comercial y administrativa.
- c) **INDustrial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad industrial, extractiva y el almacenaje.
- d) **DOTacional**, que incluye las instituciones y el equipamiento, tanto privado como público (espacios libres y zonas verdes, equipamiento, infraestructuras y servicios públicos, instalaciones para la seguridad o la defensa, automóvil y red viaria).

Los usos globales se desagregan en varios usos pormenorizados, los cuales se expresan a través de las *Zonas de Ordenanza*.

### **5.2.3. Usos pormenorizados de la edificación. (OE)**

Según el art. 1.1. del Anexo I del RP son aquellos que corresponden a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, y aparecen expresados en las *Zonas de Ordenanza* del POM.

Los Capítulos siguientes detallan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en un capítulo no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

### **5.2.4. Naturaleza de los usos. (OE)**

Los usos tienen distinta naturaleza en cada *Zona de Ordenanza* de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada *Zona de Ordenanza*, sean *mayoritarios*, *compatibles*, *alternativos* o *prohibidos*. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir: aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las Condiciones Generales de Uso e Higiene en la Edificación.

**5.2.5. Uso mayoritario. (OD)**

Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de un ámbito, o en la utilización de una parcela, por ser el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una *Zona de Ordenanza* que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso mayoritario (si lo requiere el programa o la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su *Zona de Ordenanza* de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no mayoritarios se tendrán en cuenta, si así procediese (actuaciones de gran tamaño, unidades de ejecución, estudios de detalle, etc):

- Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del mayoritario.
- Las superficies de usos no mayoritarios incluidas en edificios cuyo uso coincida con el mayoritario de la zona.

El ámbito ordenado por la *Zona de Ordenanza* 01 queda exento del cumplimiento del porcentaje anteriormente indicado. La distribución espacial de los usos vendrá limitada exclusivamente por el cumplimiento de las Situaciones de los mismos.

**5.2.6. Usos compatibles. (OD)**

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso mayoritario, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del mayoritario no implica la libre implantación de aquéllos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a ordenar la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada *Zona de Ordenanza* particular de aplicación, como a través de la confección de instrumentos de planeamiento apropiados en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso mayoritario en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial o la proporción de los usos compatibles respecto de los mayoritarios, o una dinámica urbana que hiciera sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquél y éstos) que superara el 25 % de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma *Zona de Ordenanza*.

**5.2.7. Usos alternativos (OD)**

Son usos alternativos aquéllos que, eventualmente, pueden sustituir a los mayoritarios, por ser aceptable la mezcla de usos correspondiente en un esquema urbanístico de usos poco diferenciado. Para que esa sustitución sea posible, será menester que se proceda a una Innovación del POM

**5.2.8. Usos prohibidos. (OD)**

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este POM y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las *Zonas de Ordenanza* para los distintos ámbitos.

#### **5.2.9. Usos permitidos en Suelo Rústico. (OD)**

Son usos cuya implantación puede realizarse siempre que obtengan calificación urbanística, evaluada por la JCCM, de acuerdo con la legislación vigente para el Suelo Rústico y con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

#### **5.2.10. Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones (OD)**

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

- a) Las **categorías o grupos** aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y son definidos en este Título V de las Normas Urbanísticas.
- b) Las **situaciones** aluden a la modalidad de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción del uso en el suelo, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros. Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:
  - **Situación A:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso, incluida la baja, o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.
  - **Situación B:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
  - **Situación C:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
  - **Situación D:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo.

#### **5.2.11. Aplicación de las Zonas de Ordenanza en el suelo urbano. (OD)**

A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos pormenorizados del Suelo Urbano. En dicha clase de suelo, cada *Zona de Ordenanza* de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son mayoritarios, compatibles, alternativos o prohibidos. El conjunto de las *Zonas de Ordenanza* y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican en Suelo Urbano, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.

#### **5.2.12. Aplicación de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbanizable. (OD)**

Se establecen usos globales del SUB a través de estas Normas ; para esta clase de suelo, las fichas de los Sectores de planeamiento vienen incluidas en el Anejo de estas Normas Urbanísticas, y detallan los usos globales de aquéllos, así como las *Zonas de Ordenanza* de aplicación.

**5.2.13. Aplicación de las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico. (OD)**

En esta clase de suelo, el conjunto de las Normas de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares, por lo que serán de obligado cumplimiento. Se exceptúan las Normas que regulan los equipamientos y servicios; las cuales, en Suelo Rústico, tendrán únicamente carácter orientativo.

**5.2.14. Barreras arquitectónicas. (OE)**

Será de obligado cumplimiento la legislación promulgada para la supresión de las barreras arquitectónicas, en especial los siguientes instrumentos legales:

- D. 59/81, de 24 de marzo.
- D. 291/83, de 19 de diciembre.
- D. 59/86, de 4 de marzo.
- Orden de 25 de septiembre de 1986, de desarrollo del D. 186/86, de 14 de agosto.
- D. 230/87, de 9 de junio.
- Ley 1/94 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, de Castilla-La Mancha, de 24 de mayo.
- Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## **CAPÍTULO 3: DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL (R).**

### **SECCIÓN 1: USO RESIDENCIAL.**

#### **5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.**

(OE) Se define el uso residencial como aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como comprendido dentro del uso mayoritario. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso o situación distinta.

- (OD) La vivienda mínima que se autorice estará compuesta por estar-cocina (14m<sup>2</sup>), baño completo (3m<sup>2</sup>) y un dormitorio (10m<sup>2</sup>), no pudiendo tener una superficie útil menor de 32 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.
- (OD) En ningún caso se permitirán viviendas con piezas habitables bajo rasante, según se define ésta en el art. 5.1.42.
- (OD) Todas las viviendas tendrán al menos un tramo de fachada fenestrado, de tres metros de longitud, que recaiga sobre la calle, plaza, patio de manzana o patio de parcela, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda (luces rectas), cumpla con la doble condición de a) ser al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Normas Urbanísticas en el muro opuesto, y b) que el mencionado espacio libre tenga una dimensión igual a la de la calle en la que el solar tiene su alineación oficial de fachada, nunca inferior a 6 metros, y hasta un máximo exigible de 12 metros.

#### **5.3.2 Usos Pormenorizados. Desagregación. (OD)**

De acuerdo con el art. 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

- **Grupo I.- Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Se incluyen dentro de este grupo las edificaciones con acceso independiente a cada vivienda que se asientan sobre una parcela mancomunada, con dotaciones privadas al servicio de las mismas (piscina, áreas deportivas, garajes o zonas de aparcamiento, etc) y con un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.
- **Grupo II.- Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

- **Grupo III.- Uso Residencial Comunitario (RC):** aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- **Grupo IV.- Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)**

### **5.3.3 Condiciones de las viviendas. (OD)**

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Normas Urbanísticas (dimensiones mínimas, patios, escaleras, instalaciones, etc.), y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el extinto MOPT. Si el Ministerio de Fomento, o la JCCM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga las Normas Urbanísticas del POM.

### **5.3.4 Viviendas para minusválidos. (OD)**

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11, O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980), Ley autonómica 1/94, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha y código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha (Dto. 158/57).

### **5.3.5 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

En aquellos casos en los que a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima; y/o b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas que no sea posible disponer, siempre que con ello no se incumplan los arts. citados.

## **CAPÍTULO 4: DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL TERCIARIO (T).**

### **SECCIÓN 1: USO TERCIARIO.**

#### **5.4.1 Definición. (OE)**

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

#### **5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación (OD)**

De acuerdo con el art. 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

- **Grupo I.- Uso de Oficinas (TO):** aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- **Grupo II.- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Se definen tres subgrupos:
  - **Subgrupo II.1 Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
  - **Subgrupo II.2 Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.
  - **Subgrupo II.3 Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
- **Grupo III.- Uso Hotelero (TH):** aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares. Se definen dos subgrupos:
  - **Subgrupo III.1:** incluye hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones y similares
  - **Subgrupo III.2:** incluye campamentos de turismo, centros vacacionales y, en general alojamiento en instalaciones desmontables.
- **Grupo IV.- Uso Recreativo (TR):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

#### **5.4.3 Condiciones de los locales. (OD)**

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas

en la legislación nacional y autonómica sobre esta actividad.

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

- a) Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Normas Urbanísticas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso terciario en ellas. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.
- c) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- d) La altura mínima libre de un local será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.
- e) Todos los itinerarios interiores y de acceso al edificio cumplirán lo establecido en el Documento Básico SI-Seguridad en caso de incendio, del CTE, y en el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- f) Los locales dispondrán como mínimo de los servicios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- g) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifique el Plan de Ordenación Municipal.
- h) Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal; a los que no pudiese exigirse esta condición, por situarse en medio urbano consolidado; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- i) En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de

evitar deslumbramientos.

- j) Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso mayoritario sea diferente al comercial, si no se encuentra vinculado al mismo uso en otras plantas.
- k) En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.
- l) Ordenación de la carga y descarga: para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **5.4.4. Plazas de estacionamiento de vehículos. (OD)**

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Zona de Ordenanza de uso global Terciario, incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

Las instalaciones de los **Subgrupos II.2 Agrupación comercial y Subgrupo II.3 Grandes superficies comerciales**, incorporarán un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

Las plazas de aparcamiento en grandes establecimientos comerciales se sujetarán a lo previsto en el art. 6 de la Ley de Comercio Minorista en Castilla-La Mancha.

El estacionamiento de automóviles y vehículos pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

Se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en aplicación de la ley ACC.

#### **5.4.5. Locales con uso fuera de ordenación. (OD)**

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, o por cualquier otro motivo (uso, calificación del suelo, niveles y categorías, etc.) quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación, definida en el art. 4.1.19, en tanto no cese la actividad del local.

#### **5.4.6. Campamentos de turismo. (OD)**

Instalaciones para posibilitar la acampada temporal organizada de tiendas de campaña y caravanas, con inclusión en los mismos de las construcciones no residenciales destinadas exclusivamente a satisfacer las necesidades complementarias del uso principal

#### **5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo. (OE)**

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

- a)- Edificabilidad máxima: 4 V<sup>-</sup>Sup. m<sup>2</sup> y 2 % de superficie de ocupación máxima.
- b)- Tamaño mínimo de la actuación, 1,5 Has.
- c)- Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades.

- d)**- Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. Será obligatorio el reciclado de las aguas residuales que produzca la actividad
- e)**- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.
- f)**- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección, siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad. El viario interior tendrá un ancho mínimo será de 3 m. para la circulación en un sentido.
- f)**- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.
- g)**- En cualquier caso, cumplirán lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica.

## **CAPÍTULO 5: DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL (I).**

### **SECCIÓN 1: INDUSTRIA.**

#### **Epígrafe 1. Definición, clasificaciones y molestias**

##### **5.5.1. Definición. (OE)**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de **uso compatible** que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

##### **5.5.2. Usos Pormenorizados. Desagregación (OD)**

De acuerdo con el art. 2.3 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- **Uso Industrial Productivo (IP):** aquel uso que comprende locales destinados a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

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

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

- **Grupo I: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial:** industria de pequeño tamaño, pequeños almacenes, talleres artesanales y algunos servicios del automóvil que no desprendan gases, polvo, olores, radiaciones, efluentes líquidos contaminantes, ruidos o vibraciones que puedan molestar a los residentes. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
  - No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.

- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
- La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.
- **Grupo II: Comprende actividades solamente compatibles con usos residenciales cuando se ubican en edificios exclusivos**, aunque sean contiguos a las viviendas, dotados de medidas correctoras para evitar molestias a los residentes, y que no generan volúmenes importantes de tráfico rodado, ni son insalubres, nocivas, molestas o peligrosas. Sólo podrán desarrollarse cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - El edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
  - La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- **Grupo III: Comprende actividades solamente compatibles usos no residenciales**, por no admitir medidas correctoras, o por generar tráficos incompatibles con la residencia. Cumplirán las siguientes condiciones :
  - El edificio deberá disponer dentro de su parcela de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
  - Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
  - El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
  - Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
  - Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.
- **Grupo IV: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera** ; o que, por su nivel de peligrosidad , no pueden implantarse en el medio urbano, ni en áreas industriales ; o que se dedican a la explotación de recursos naturales o fuentes energéticas en necesaria proximidad con el origen de los mismos.

### **5.5.3. Situación relativa. (OD)**

La situación relativa de los usos industriales se considerará de acuerdo con la definición general de las situaciones realizada en el art. 5.2.10 de estas Normas Urbanísticas.

**5.5.4. Molestias e impactos ambientales. (OD)**

Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos en los siguientes epígrafes.

**Epígrafe 2. Emisiones atmosféricas**

**5.5.5. Definición (OD)**

Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en kg/hora. Si no fuera posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el índice de ennegrecimiento de Ringelmann, referente a gases de combustión, basado en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

**5.5.6. Niveles de emisión. (OD)**

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto:

---

NIVELES DE EMISION

---

EMISIONES MAXIMAS (KG/H). INDICES DE RINGELMANN

---

	POLVO	OTROS	NORMAL	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0	1
2	1	1,5	1	2
3	1,5	2	1	2
4	5	5	2	3
5	20	20	2	3

---

**5.5.7. Concentraciones admisibles. (OD)**

Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponderán a los establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 del 22-4-75) y Reglamentos complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zo-

nas así lo aconsejan. En este sentido, podrá desarrollarse una ordenanza municipal de calidad del aire que complemente esta normativa.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y las OO.MM. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Dto. 833/1975 y OOMM de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), que establecen, como límites generales, los siguientes:

CONTAMINANTES	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES MAXIMOS DE EMISION
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	ppm	500
NO (como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCl	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los criterios de clasificación con respecto a los contaminantes que figuran en esta lista, y los demás no especificados, a excepción de las partículas sólidas, se establecerán sobre la base de emisión máxima por unidad de tiempo. A efectos indicativos, dichos valores serán del siguiente orden de magnitud:

- Para empresas de los grupos I, II y III, la emisión global máxima será de 10 kg/hora.
- Para empresas del grupo IV no se limita la emisión global máxima, que será fijada por los Servicios Técnicos Municipales en función de la localización.

Los valores particularizados de cada contaminante se establecerán en función del grado de toxicidad potencial de cada uno de ellos.

#### **5.5.8. Densidad de emisión de contaminantes. (OD)**

Se establecen unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes, de acuerdo con la siguiente tabla:

CATEGORIAS DEL USO	EMISION TOT. MED	EMISION TOT. PUNTA	EMISION POLVO MED	EMISION PUNTA
INDUSTRIAL	en 24 h mg/m <sup>2</sup>	en 1 h mg/m <sup>2</sup>	en 24 h mg/m <sup>2</sup>	en 1 h mg/m <sup>2</sup>
	en 24 h	en 24 h	en 24 h	en 24 h
I, II y III	300	600	180	360
IV	-	-	-	-

**Epígrafe 3. Olores.**

**5.5.9. Definición (OD)**

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

- **Nivel 1:** Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
- **Nivel 2:** Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.
- **Nivel 3:** Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.
- **Nivel 4:** Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
- **Nivel 5:** Actividades que emiten olores molestos y/o tóxicos.

**Epígrafe 4. Ruidos.**

**5.5.10. Medida. (OD)**

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en dB ponderados, conforme a la red de ponderación normalizada A(dBA), según la Norma UNE 21314-75. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá de acuerdo con lo establecido en el artº 31 de la Ordenanza Municipal para el Control de la Contaminación por Ruidos y Vibraciones.. Se establecen los siguientes cinco niveles:

NIVELES SONOROS				
	DURANTE EL DIA		DE LAS 20 h. A LAS 8 h.	
	EXTERIOR	INTERIOR	EXTERIOR	INTERIOR
1	<55 dB (A)	---	<45 dB (A)	---
2	<60 dB (A)	---	<50 dB (A)	---
3	<65 dB (A)	---	<55 dB (A)	---
4	<70 dB (A)	---	<60 dB (A)	---
5	<75 dB (A)	---	<65 dB (A)	---

**5.5.11. Nivel sonoro interior (OD)**

El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas, pero estará a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**5.5.12. Molestias por ruido que quedan prohibidas. (OD)**

Las actividades enumeradas a continuación quedarán prohibidas en todo el municipio, salvo en casos excepcionales que habrán de ser autorizados, particularizadamente para cada acto, por los

Servicios Técnicos Municipales:

**a)- Megafonía:** La utilización de altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles recomendables.

**b)- Carga y descarga:** En las zonas industriales colindantes con las residenciales queda prohibida la carga, descarga y cualquier tipo de manejo de contenedores, materiales y objetos, entre las 21 horas y las 8 horas del día siguiente, si originaren perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.

**c)- Explosivos:** La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar ruidos superiores a los niveles recomendables.

**d)- Señales acústicas:** El empleo de señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar en el exterior, de modo intencionado, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia y las comprobaciones.

### **Epígrafe 5. Incendio y explosión.**

#### **5.5.13. Definición (OD)**

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa glosar los siguientes conceptos:

**a)- Temperatura de inflamación:** es la mínima temperatura, expresada en grados centígrados y a 760 mm. de presión, a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación. La manipulación y almacenamiento de líquidos inflamables se regirá por extensión a lo dispuesto en el Reglamento sobre Refinerías de Petróleo y Parques de almacenamiento de productos petrolíferos. Si los líquidos inflamables son utilizados para calefacción, se estará a lo dispuesto en el Reglamento para la utilización de Productos Petrolíferos para la Calefacción. Respecto a su peligrosidad, los líquidos inflamables se clasifican en:

TIPO	TEMP. DE INFLAMACIÓN	TEMP. DE EBULLICIÓN
IA	< 22,8	< 37,8
IB	< 22,8	> 37,8
IC	22,8 < Ti < 73,8	
II	37,8 < Ti < 60	
IIIA	60 < Ti < 93,4	
IIIB	Ti > 93,4	

Cuando la cantidad a almacenar sea pequeña se ubicará en cuartos de inflamables acondicionados y aislados. Las cantidades de líquidos inflamables fuera de tales ubicaciones se limitará al mínimo imprescindible, y nunca sobrepasará los 100 litros de los tipos I y II, y los 225 litros del tipo IIIA en las industrias aisladas. Las cantidades que excedan estos límites se ubicarán en cuartos de inflamables que constituyan sector de incendio, con las siguientes limitaciones:

PROT. AUTOMÁTICA CONTRA INCENDIOS	SUPERFICIE MAXIMA M <sup>2</sup>	CANTIDAD MAX. LITROS/M <sup>2</sup>
SI	45	420
NO	45	170
SI	13,5	210
NO	13,5	80

El almacenamiento de líquidos inflamables en industrias en las que dicho almacenamiento esté autorizado, pero que no sean aisladas, se realizará en cuartos de inflamables con las condiciones fijadas en la tabla anterior. Cuando se precise almacenar cantidades superiores, se hará en depósitos enterrados. Si esto no fuera posible, los líquidos se ubicarán en tanques elevados o locales aislados especialmente acondicionados que formen sector de incendio con RF/EF mínimo de dos horas. La distancia mínima de aislamiento en la ubicación de tanques sobre el suelo o locales aislados será la siguiente:

TIPO	CAPACIDAD M <sup>3</sup>	D MIN. HASTA EDIF. NO IND. Y LINDEROS DE PARCELA	D MIN. A UNA VIA PÚBLICA O EDIFICIO INDUSTRIAL
I	C < 50	8	8
	50 < C < 175	16	8
	175 < C < 400	32	10
	C > 400	60	20
II y	C < 50	5	2
III	50 < C < 175	8	3
	175 < C < 400	25	7,5
	C > 400	30	10

**b)- Carga térmica:** es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10% del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = K_i \times P_c / S$$

siendo

**Q<sub>t</sub>**= Carga térmica en megacalorías por m<sup>2</sup>.

**K<sub>i</sub>**= Masa en Kg. de cada tipo de material combustible.

**P<sub>c</sub>**= Potencia calorífica en megacalorías por Kg. de cada tipo de material combustible.

**S**= Superficie en m<sup>2</sup> del sector de incendio.

#### 5.5.14. Empresas de peligrosidad especial. (OE)

Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o - lo que es igual - una alta probabilidad en cuanto al riesgo de incendio ; en cualquier caso, todas las que almacenan o manipulan explosivos. En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales.

#### 5.5.15. Niveles de peligrosidad. (OD)

La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

---

NIVELES DE PELIGROSIDAD

---

Q, CARGA TÉRMICA EN Mcal/m<sup>2</sup> DE LOS MATERIALES  
CON TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN

---

	MAYOR DE 50°C	MENOR DE 50°C
1	Q<=50	Q=0
2	50<Q<=500	Q<=100
3	50<Q<=500	100<Q<=250
4	Q>500	Q>250
5	empresas de peligrosidad especial	

---

#### 5.5.16. Condiciones de los locales (OD)

Los edificios industriales deberán cumplir la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes de ámbitos estatal, autonómico y municipal; con independencia de lo cual, se garantizarán las siguientes condiciones para los locales:

- a)-** Los locales de servicio, tales como cuartos en los que se almacenen materias inflamables, cuartos de calderas, centros de transformación, etc., constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.
- b)-** Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y/o explosión constituirán sectores cortafuego independientes. Cuando el riesgo principal sea el de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.
- c)-** Los conductos de los sistemas de instalaciones y los de evacuación de gases o residuos del proceso productivo, estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF como mínimo. Cuando estos conductos transporten materiales inflamables, se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.
- d)-** Cuando existan forjados en la edificación, tanto estos como sus uniones con las fachadas deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.
- e)-** Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán al menos características RF120.

**5.5.17. Hidrantes. (OD)**

Será obligatoria la instalación de, al menos, dos hidrantes por cada 1.000 (mil) m<sup>3</sup> edificados, o por cada parcela de tamaño igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup>. La distancia entre dos hidrantes consecutivos no será superior a los 60 (sesenta) metros.

**5.5.18. Pasillos de seguridad. (OD)**

El acceso a los pasos libres de obstáculos de los retranqueos dispondrá de una embocadura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros en toda su longitud.

**5.5.19. Altura de acceso a naves. (OD)**

La altura mínima de las puertas de nave para paso de vehículos será de 4 (cuatro) metros.

**5.5.20. Longitud máxima de los cuerpos de edificación. (OD)**

El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 (ochenta) metros. En los casos en los que, excepcionalmente - por necesidades del proceso de producción - sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 metros, de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

**Epígrafe 6. Fraccionamiento en el suministro de mercancías.**

**5.5.21. Definición (OD)**

Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate, cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado. Se establecen tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayuntamiento; quedando garantizado el acceso, sin limitación de tonelaje, durante el período no coincidente con el limitado:

**Nivel 1:** Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.

**Nivel 2:** id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.

**Nivel 3:** id. de un tonelaje superior a 15 Tm.

**Epígrafe 7. Frecuencia en el suministro de mercancías.**

**5.5.22. Definición (OD)**

Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

- **Nivel 1:** Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y las salidas de mercancía.

- **Nivel 2:** Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancías que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

## **Epígrafe 8. Condiciones generales de funcionamiento.**

### **5.5.23. Definición (OD)**

No podrá utilizarse ni ocuparse suelo o edificios para usos industriales cuando éstos produzcan molestias y agresiones en tal medida que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave.

Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural.

### **5.5.24. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (OD)**

Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas Normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

### **5.5.25. Usos industriales en edificio compartido con usos residenciales (OD)**

Los usos industriales clasificados en situaciones B y C deberán disponer de accesos independientes del correspondiente a las viviendas, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera ocupada por uso industrial.

### **5.5.26. Radiaciones ionizantes y electromagnéticas. (OD)**

**a)-** Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radiactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 2519/1982, BOE 8 oct 82). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los lindes del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referido a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 mSv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que, para un período de tiempo determinado, supere los 50 mSv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasen los límites indicados. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá tener conocimiento de todas las actividades existentes relacionadas con la evacuación de residuos radiactivos para poder garantizar, entre otras razones de orden general, la salubridad de los servicios bajo su gestión directa, tales como la red de alcantarillado.

**b)-** No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o

televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos x, gamma, etc) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### **5.5.27. Vibraciones. (OD)**

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en situaciones A, B y C, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ello cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en la persona.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para todos aquellos elementos que sean fuente de vibración, así como otros dispositivos vibradores. Los valores máximos tolerables para las vibraciones son los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de las vibraciones: 30 pals.
- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de las vibraciones: 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 pals.

#### **5.5.28. Deslumbramientos (OD)**

En los límites de la línea de solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### **5.5.29. Aguas residuales. (OD)**

**a)-** Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento, siempre que se superen los niveles de emisión admitidos en los artículos siguientes. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto, siempre que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el art.17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**b)-** El propietario está obligado a efectuar las operaciones de mantenimiento de las instalaciones particulares de la red de acuerdo con las normas sanitarias.

**c)-** El tamaño, pendiente, alineación y materiales de construcción del colector; así como los métodos empleados en la excavación, colocación de tuberías, juntas, pruebas y relleno de tierras, junto con el conexionado del colector del edificio al colector público, se realizarán conforme a las exigencias de los códigos de construcción e instalaciones aplicables a las mismas. Las conexiones serán estancas frente a gas y agua, y comprobadas mediante métodos homologados.

**d)-** Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, puedan producir obstrucciones o dificultar los trabajos de su conservación y de su mantenimiento, tales como plumas, caolines, cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, hollejos, etc.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en el agua, combustibles o inflamables, como gasolinas, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
- Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgr/litro.

- Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, tales como carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos, tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- Materias que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, o la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- Radionucléidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
- Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores doméstico o industriales con vertido a la red de alcantarillado.
- Se prohíbe el vertido de pinturas y barnices.
- Sustancias líquidas que superen las concentraciones máximas permitidas en el Anexo II, Apartado A, de la Ordenanza Municipal para el control de los Recursos Hidráulicos.

Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en los que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales. Los residuos industriales que se viertan a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

### **5.5.30. Vertidos (OD)**

Todas las industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración debidamente aprobado por la Comisaría de Aguas del Guadiana, en el que se hará constar:

- a)- El caudal del afluente.
- b)- Las sustancias químicas vertidas.
- c)- El grado de depuración conseguido.
- d)- El sistema de depuración empleado.
- e)- El punto de vertido.
- f)- El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- g)- Su clasificación, conforme a la CNAE-93.

Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como "caudal mínimo en estiaje del cauce público al que se vierta" el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C=1,5xS$$

siendo

**C**= Caudal, expresado en litros/segundo.

**S**= Cuenca de vertido, expresada en Km<sup>2</sup>.

No se podrán realizar vertidos por encima de los siguientes parámetros, referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal	<10 l/seg	10-100	100-1000	>1000
DBO5	7 ppm	10 ppm	16 ppm	24 ppm
SS	14 ppm	20 ppm	32 ppm	48 ppm

Asimismo, deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta, respecto de la concentración de oligoelementos en el efluente:

$$C_{mx} \leq K \frac{\text{Caudal min. de estiaje}}{\text{Caudal max. de vertido}}$$

siendo

C<sub>mx</sub>= Concentración máxima de vertido en ppm.

K= Concentración máxima admisible de los distintos oligoelementos en razón de su toxicidad en ppm, de acuerdo con las magnitudes expresadas en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siendo los elementos más frecuentes los siguientes:

Pb .....	0,1	ppm
As .....	0,2	ppm
Se .....	..0,5	ppm
Cr hexavalente .....	0,05	ppm
Cn .....	..0,01	ppm
Fl .....	.1,5	ppm
Cu .....	.0,05	ppm
Fe .....	..0,1	ppm
Mn .....	.0,05	ppm
Fenol .....	0,001	ppm

**5.5.31. Almacenamiento de residuos líquidos. (OD)**

Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido (una vez tratados) en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados y etiquetados conforme a las directrices del PCARI, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido, y líquidos.

**5.5.32. Residuos sólidos y recogida de basuras. (OD)**

No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetadas (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- a)- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- b)- Contenedores de residuos industriales inertes.
- c)- Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela industrial, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

**5.5.33. Energía eléctrica. (OD)**

La carga total correspondiente a los sectores industriales se preverá de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

Nº PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE EL MISMO C.T.	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1-2.....	1
3-4.....	0,95
5-6.....	0,90
7-8.....	0,85
9-10.....	0,80
11-12.....	0,75
13.....	0,70

**5.5.34. Estudios de impacto (OD)**

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia, o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir,

como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se considere las consecuencias de la actuación prevista, en cuanto a la edificación o a la actividad. El procedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en la Sección 3 del Capítulo 18 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

**5.5.35. Plazas de estacionamiento de vehículos. (OD)**

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Zona de Ordenanza industrial incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos, y un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

El estacionamiento de automóviles y vehículos industriales pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

Se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en aplicación de la ley ACC.

**5.5.36. Actividades industriales fuera de ordenación. (OD)**

Las actividades industriales existentes que fueran disconformes con el presente Plan de Ordenación Municipal por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, niveles y categorías, etc.) quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación, según se define este concepto en el art. 4.1.19, en tanto no cese la actividad del local.

**Epígrafe 9. Condiciones de funcionamiento de los distintos grupos.**

**5.5.37. Grupos I y II (OD)**

Los **grupos I y II** del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA	TOTALMENTE COMPATIBLE CON				USOS	RESIDENCIALES
	1. EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO MERCANCIAS	FREC. SUMIN.
A	1	1	1	1	1	2
B	1	1	1	1	1	2
C	1	1	1	1	1	2
D	-	-	-	-	-	-

**5.5.38. Grupo III (OD)**

El Grupo III del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA	2.	SOLO	COMPATIBLE	CON	USOS	NO RESIDENCIALES
	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO	FREC.
					MERCANCIAS	SUMIN.
A	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-
D	3	2	3	2	2	2

### 5.5.39. Grupo IV (OD)

El Grupo IV del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA	5.	EN EDIFICIOS	APARTADOS	DE CUALQUIER	OTRA	ACTIVIDAD
	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO	FREC.
					MERCANCIAS	SUMIN.
A	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-
D	5	5	5	4	3	1

## SECCIÓN 2: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

### 5.5.40. Definición y limitaciones. (OE)

Se consideran áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares, y actividades de minería. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbanos y/o Urbanizables, así como en el Suelo Rústico de Protección y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del Suelo Urbano o Urbanizable.

En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos y, concretamente, en los ámbitos de Protección y Prevención arqueológica indicados en la Carta Arqueológica y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se estará a lo dispuesto en Ley 9/2997 de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990 de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, y en la Ley 4/2001 de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

#### **5.5.41. Condiciones Generales (OD)**

- a) La instalación de una actuación para este uso se desarrollará mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial y un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) El Plan Especial regulará las condiciones de instalación: fijará los detalles técnicos de la misma; expresará la duración de la actividad, y las medidas de regeneración del medio a que viene comprometido el promotor una vez cese la eficacia de la licencia de actividad (reposición del paisaje natural y de la capa vegetal y la flora). También propondrá las bases para el afianzamiento de los compromisos adquiridos ante la administración actuante.
- c) Cuando se trate de canteras con una producción que supere las 4.000 Tm/año, se realizará una Evaluación de Impacto Ambiental de la actividad, de acuerdo con la Ley Autonómica 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, que permita tomar medidas en orden a la protección de los valores medioambientales de su entorno.
- d) La actividad está regulada por lo dispuesto en la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, RD 2857/1978, de 25 de agosto, que establece el Reglamento General para el Régimen de la Minería; el RD 1994/1982 de 15 de octubre, sobre la Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras; y el RD 863/1985 de 2 de abril, sobre Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad.
- e) De acuerdo con el RD 2857/1978 antes citado, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de cuarenta metros de edificios, puentes o conducciones de agua; a menos de las distancias que establezca la Ley de Carreteras; a menos de cien metros de alumbramientos, canales, acequias y abrevaderos o fuentes públicas; a menos de 1.400 metros de los puntos fortificados, a no ser que se obtenga licencia de la autoridad militar, y en los otros de la autoridad que corresponda, si se trata de obras y servidumbres públicas, o del dueño, cuando se trate de edificios o derechos de propiedad particular.

En las proximidades de las presas o embalses, humedales, vasos de pantanos y sus obras anexas, como aliviaderos, desagües de fondo y tomas de agua, la distancia mínima la fijará, en cada caso, el órgano administrativo que tenga a cargo la vigilancia y conservación de las obras.

- f) Las instalaciones para el tratamiento de áridos deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. El proyecto incluirá una descripción de las zonas donde van a extenderse los áridos, y de las medidas correctoras previstas para reponer al final del proceso el cauce o terreno a su estado natural.

## **CAPÍTULO 6: DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL DOTACIONAL (D).**

### **5.6.1. Definición (OE)**

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

### **5.6.2. Usos Pormenorizados. (OD)**

De acuerdo con el art. 2.4 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- **Uso de Equipamientos (DE)**
- **Uso de Zonas verdes (DV)**
- **Uso de Comunicaciones (DC)**

## **SECCIÓN 1: USO DE EQUIPAMIENTO (DE).**

### **5.6.3. Definición. (OE)**

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

### **5.6.4. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Equipamientos. (OD)**

De acuerdo con el art. 2.4.c) del anexo I del RP, se diferencian los siguientes equipamientos:

**a) Uso Educativo (DEDU):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**b) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**c) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Estos tres tipos de equipamientos se desagregan e integran en los dos grupos que se definen a continuación, en función de su compatibilidad con otros usos:

- **Grupo I:** Corresponde a los centros que, por su naturaleza, pueden ser instalados en edificios con otros usos (como academias, consultorios, bibliotecas, etc).
- **Grupo II:** Corresponde a los centros que, por su naturaleza, deben instalarse en edificios

específicos y de uso exclusivo (como centros de educación reglada o especial, centros polideportivos, residencias de tercera edad, guarderías infantiles, etc.)

**d) Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS)** aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. Requieren independencia respecto del uso residencial, y se incluyen en este uso los mataderos, perreras, etc.

- **Grupo I:** compatible con usos terciarios y/o industriales en suelo urbano y urbanizable
- **Grupo II:** incompatible con otros usos de naturaleza urbana

**e) Uso Administrativo-Institucional (DAI).** Se desagrega en dos grupos:

- **Grupo I:** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.
- **Grupo II:** se incluirán en este uso los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

#### **5.6.5. Condiciones de los locales de los Grupos I y II de los usos DEDU, D-CU-DE y DSA. (OD)**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, del Documento Básico SI-Seguridad en caso de incendio del CTE y del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, incluida la reserva de plazas de aparcamiento accesibles, para el uso indicado. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- a) Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno, para edificios destinados a la enseñanza.
- b) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres. Cumplirán con lo dispuesto en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, de Castilla-La Mancha.
- c) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- d) Los edificios para la docencia dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m<sup>2</sup> de aula, convenientemente señalizadas y dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- e) Cuando el uso se desarrolle en edificios mixtos, el acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

- f) Cuando se prevea la instalación de un uso que implique la asistencia simultánea al edificio que lo alberga de más de 100 personas, el acceso a los locales habrá de realizarse obligatoriamente a través de una calle o espacio público cuya anchura de calzada sea igual o superior a seis metros, descontados los estacionamientos fijos, y quede demostrado que los vehículos de extinción de incendios tienen expedito el acceso a los mencionados locales.

**5.6.6. Condiciones de las actividades e instalaciones del Grupo I del Uso DEIS. (OD)**

Las condiciones que se señalan para los usos de infraestructuras y servicios urbanos serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el Plan de Ordenación Municipal para estos usos como a aquellos que, aún sin estar expresamente dedicados a estos fines en el Plan de Ordenación Municipal, se destinen a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

Se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

**5.6.7. Condiciones de las estaciones de servicio de suministro de carburantes. (OD)**

Las paredes serán impermeables, en evitación de filtraciones y humedades. Dispondrán de arquetas de recogida de aguas con separador de grasas; zona de espera señalizada de una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, salvo que la entrada y salida de vehículos se realice por accesos distintos.

**SECCIÓN 2: USO DE COMUNICACIONES (DC).**

**5.6.8. Definición (OE)**

Se define como uso de comunicaciones aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. Incluye los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

**5.6.9. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Comunicaciones (OD)**

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas se establecen los siguientes grupos para este uso:

- **Grupo I:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- **Grupo II:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados.
- **Grupo III:** Centros de transporte con atención al público.

**5.6.10. Condiciones de los espacios para estacionamiento. (OD)**

Dimensiones de las plazas: cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada

en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos grafificarán las plazas asignadas a los vehículos. Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

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

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

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25 % del aforo total del garaje. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m<sup>2</sup>. Al menos un 15% de las plazas de los edificios destinados a vivienda, con un mínimo de una por cada 8 viviendas, será adecuado para el uso de personas con movilidad reducida; estas plazas cumplirán los requisitos del apartado 1.2.6 del Anexo 1 del Código ACC.

Protección contra incendios: El proyecto de garaje cumplirá el Documento Básico SI-Seguridad en caso de incendio del CTE y las Ordenanzas Municipales de Incendios si las hubiere.

#### **5.6.11. Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías. (OD)**

Además de las condiciones establecidas en otros apartados de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Los centros de mercancías dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, reservando espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los recintos.
- b) El emplazamiento de los centros de viajeros se regirá por la reglamentación específica del MF o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la JCCM. Dispondrán de espacio en el interior de su recinto para guardar todos los vehículos, y de espacios separados para público, que constarán, al menos, de una sala para el despacho de billetes y de una sala de espera.

#### **5.6.12. Condiciones de ocupación bajo rasante. (OD)**

A los efectos de fijación de estas condiciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de aplicación de cada *Zona de Ordenanza*, en las que se fijan los porcentajes de ocupación bajo rasante de los locales destinados a aparcamiento.

**5.6.13. Condiciones de ocupación sobre rasante. (OD)**

- a) En las *Zonas de Ordenanza* residenciales, queda prohibida la ocupación del espacio libre, en más de un 50% de su superficie, para el estacionamiento de automóviles.
- b) En todo caso, y para lo que se refiere a las *Zonas de Ordenanza* residenciales, el estacionamiento de automóviles en superficie se diseñará de manera que exista solución de continuidad entre cada conjunto de 20 plazas de aparcamiento, que deberá conseguirse mediante la interposición de elementos vegetales u otros dispositivos que aseguren el mismo efecto.

**5.6.14. Dimensiones de las calzadas. (OD)**

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

	VIAS DISTRIBUIDORAS (2 SENTIDOS)	VIAS DE REPARTO (1 SENTIDO)	VIAS DE COEXISTENCIA	PEATONALES
<b>D.MIN ENTRE ALINEAC.*</b>	14 24 en area industrial	11,8	6	3
<b>ANCHO MINIMO CALZADA</b> (incluye bandas aparcamiento)	11	6,3	*	**
<b>ANCHO MINIMO ACERAS</b>	1,50	1,50	*	**
<b>RADIO MINIMO</b>	14	12	12	-
<b>PENDIENTE MÁXIMA %</b>	6	6	6	12 <sup>(1)</sup>
<b>CURVATURA CONVEXA</b>	150	150	150	-
<b>CURVATURA CONCAVA</b>	100	100	100	-
<b>OBSERVACIONES</b> *alineación de parcela			* Sin División entre Calzada y Acera	** Sin Calzada

Cotas en metros

(1) Para itinerarios accesibles se cumplirán los requisitos del apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código ACC

**5.6.15. Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia. (OD)**

- a) Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- b) Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el

usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.

- d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal y vertical.
- e) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimentos, itinerarios serpenteantes, etc.
- f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- g) Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
- h) Cumplirán los requisitos establecidos para este tipo de viario (viario mixto) en el apartado 1.1.2 del Anexo 1 del Código ACC

#### **5.6.16. Condiciones específicas de los espacios rodados privados. (OD)**

- a) Se definen como tales los de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de los espacios rodados privados, regulando el uso de los mismos conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas espacios, los cuales deberán estar dotados de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posteridad a la apertura de un espacio rodado privado se modificare el planeamiento del sector en el que se encuentre incluido, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con la forma de gestión prevista en dicha Ordenación.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de espacios rodados privados que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación Municipal de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- g) Podrán disponerse espacios rodados privados en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en

su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

#### **5.6.17. Dimensiones y características de las sendas peatonales. (OD)**

- a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
- b) No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores de treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros. Este art. solo es de aplicación para cuando hay itinerario peatonal alternativo accesible, que cumplirá lo estipulado en el apartado e).
- c) Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones.
- d) Las sendas peatonales no podrán tener, en principio, una inclinación superior al 6%. En los lugares en los que se demuestre, mediante informe técnico, la imposibilidad de cumplir con este requisito, se utilizarán rampas para salvar los desniveles, situando a los lados de las mismas las barandillas correspondientes.
- e) Los itinerarios peatonales accesibles cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **5.6.18. Pavimentaciones. (OD)**

- a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- c) El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
- d) Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
  - La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
  - En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

#### **5.6.19. Franjas de reserva. (OD)**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

#### **5.6.20. Aparcamientos públicos. (OD)**

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
  - Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
  - Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
  - Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
- b) Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- d) Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
- e) Se cumplirá una reserva mínima de 1/50 plazas para minusválidos, que cumplirán con las condiciones establecidas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1 del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **SECCIÓN 3: USO DE ZONAS VERDES (DV).**

#### **5.6.21. Definición. (OE)**

Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 y 2 del RP.

#### **5.6.22. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Zonas Verdes (OD)**

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, el espacio libre y de uso público se desagrega en los siguientes grupos:

- **Grupo I: Parques (P).** Corresponde a los espacios libres de superficie igual o mayor de una hectárea y media, en las que pueda inscribirse una circunferencia de cien metros de

diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

- **Grupo II: Jardines (J).** Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de instalaciones públicas en las condiciones reguladas por las *Zonas de Ordenanza* de aplicación. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- **Grupo III: Áreas de juego (AJ).** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

#### **5.6.23. Condiciones. (OD)**

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

- 1- En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.
- 2- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- 3- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped ....).
- 4- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, madera, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación de lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.
- 5- Se diseñarán itinerarios peatonales accesibles que cumplirán las condiciones establecidas en la Ley ACC y el Código ACC.

## **SECCIÓN 4: USO DE CAMPO DE GOLF.**

#### **5.6.24 Definición. (OE)**

Campos destinados a la práctica del deporte del golf, con inclusión en los mismos de las construcciones no residenciales destinadas exclusivamente a satisfacer las necesidades complementarias del uso principal

**5.6.25 Condiciones generales del uso y del diseño. (OE)**

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

a)- Edificabilidad máxima:  $4 \sqrt{\text{Sup. m}^2\text{c}}$  y % de superficie de ocupación máxima: 0,01.

b)- Tamaño mínimo de la actuación, 15 Has y máximo 60 Has.

c)- Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades. Si la actuación se propusiese paralela a una actuación residencial-turística, el Plan de Etapas expresará la necesidad de que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación de aquella sea simultánea con las del equipo deportivo y/o recreativo, y no se concederá autorización de funcionamiento hasta que ambas promociones estén ultimadas.

d)- Los campos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua no podrá realizarse directamente desde las redes públicas, y deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos, siendo obligatorio el reciclado para este uso de las aguas residuales que produzca la actividad

e)- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.

f)- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

## **CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.**

**5.7.1 Condiciones generales: obligación de solicitar licencia. (OD)**

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presuma una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

**5.7.2 Protección contra incendios y pánico. (OD)**

Para prevenir los incendios, regirá el Documento Básico SI-Seguridad en caso de incendio del CTE, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D.786/2001 de 6 de julio), los Reglamentos Específicos de usos e instalaciones (normativa sectorial), la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE. Apéndice 7.- Recomendaciones para la protección adicional contra el fuego de elementos estructurales), así como los artículos de estas Normas Urbanísticas que se refieran a este extremo. A partir de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituida esta Sección por dicha Ordenanza.

**5.7.3 Aislamientos. (OD)**

Será de obligado cumplimiento los Documentos Básicos HE y HR del CTE.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, cogeneración, arquitectura bioclimática, etc.

**5.7.4 Supresión de barreras arquitectónicas. (OD)**

Conforme a lo establecido por la Ley 15/1995 de 30 de mayo, de Supresión de Barreras Arquitectónicas; Ley autonómica 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas; y Decreto 158/1997 del código de accesibilidad de Castilla la Mancha, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

**5.7.5 Vertidos. (OD)**

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores en los que la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo Rústico, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m<sup>3</sup>/día, la estación depuradora podrá ser sustituida por una fosa séptica cuyas características serán las siguientes:

- a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo viertan a ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros usos.
- b) Sobre la dimensión en altura que se precise, deberán añadirse 10 cm. en el fondo para depósito de cienos, y 20 cm. en la parte superior, sobre el nivel máximo del contenido, para cámara de gases.
- c) La infiltración al terreno del efluente debidamente nitrificado se realizará mediante tubos porosos horizontales envueltos en material filtrante.
- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>, y un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a veinte personas en el caso de las de obra de fábrica.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pié y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.
- g) Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en

masa, 15 cm. para hormigón armado "in situ", y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.

- h) La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de la parcela, y estará en la parte mas baja de la misma.
- i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso, esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

#### **5.7.6 Instalaciones eléctricas. (OD)**

Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquéllas:

- a) Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- b) Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- c) La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en zonas ya urbanizadas y solo en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, la utilización se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

#### **5.7.7 Instalaciones de Telecomunicación (OD)**

Las instalaciones de telecomunicación de los edificios se realizarán de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto Ley 1/1998 de Infraestructuras Comunes en los edificios para Acceso a los servicios de Telecomunicación y el Reglamento que los desarrolla, aprobado por Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero, complementado por la Circular 1/99 , de 20 de abril de 1999, de la Secretaría General de Comunicaciones.

## **CAPÍTULO 8: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.**

#### **5.8.1 Principios generales. (OD)**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del TRLOTAU, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para proteger el patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la población corresponde al Ayuntamiento quien, a través de las Normas Urbanísticas del presente Plan de Ordenación Municipal, regula las características estéticas en las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que mas bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio urbano en el que se desarrolle la actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

#### **5.8.2 Clasificación. (OD)**

Las edificaciones del municipio de Hellín quedan clasificadas en dos grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación. Éstos son:

- **Grupo I:** Edificación en barrios residenciales del suelo urbano y suelo urbanizable.
- **Grupo II:** Resto del Término municipal.

#### **5.8.3 Modalidades de aplicación de las condiciones estéticas. (OD)**

Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

- a) **Aplicación vinculante de la ordenanza:** Si el proyecto se tramitare por el procedimiento reglado que tiene establecido el Ayuntamiento, será de obligado cumplimiento la ordenanza estética en su totalidad.
- b) **Aplicación orientadora de la ordenanza:** La solicitud de la licencia podrá incluir en su tramitación los informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en la materia de la que se trate, en especial de la Comisión Provincial de Patrimonio de Albacete. Dichos informes tendrán carácter vinculante para las licencias que se soliciten en el interior de la delimitación del conjunto del casco histórico declarado y en aquellos casos en que la legislación sectorial lo estime oportuno, en el resto de casos los informes no serán vinculantes pero se

relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

En estos casos, se aceptan modificaciones a la ordenanza excepto para aquellos aspectos que el articulado de este capítulo define como obligatorios, al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. La documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia puede ser moderada, sustituida o anulada por las Ordenanzas particulares de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redactaren en cumplimiento de las disposiciones de este POM o que fueren ordenados por el Ayuntamiento, concretamente el Plan Especial del conjunto del casco histórico.

#### **5.8.4 Tendidos aéreos. (OD)**

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, TV por cable, etc) será enterrada.

#### **5.8.5 Instalaciones en los edificios. (OD)**

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

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

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

#### **5.8.6 Tratamiento de los paramentos. (OD)**

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre edificaciones distintas, cuando exista fundamento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianerías que surjan como diferencia entre las alturas de dos edificios colindantes se concebirán de acuerdo con el criterio expuesto.

En suelo urbano y urbanizable se adecuará la modulación de volúmenes de la edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje; se utilizarán materiales lo mas acordes posibles con el entorno natural de la zona.

#### **5.8.7 Materiales. (OD)**

Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales deleznable o friables, cuya durabilidad esca-

sa pueda producir degradación del espacio urbano. Y de materiales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el continuo construido.

En las construcciones de uso industrial se utilizarán colores no vivos, se realizará un apantallamiento visual a través de barreras vegetales, cuyo porte deberá ser el adecuado para tal fin y se buscará la unión de estas zonas con el entorno natural a través de zonas verdes, no siendo meras zonas residuales sin valor, sino que sirvan a la integración paisajística de las mismas.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.**

### **Epígrafe 1. Grupo I Edificación en suelo urbano y urbanizable.**

#### **5.8.8 Remisión al POM. (OD)**

Se refiere este grupo a aquellos barrios residenciales incluidos en suelo urbano y urbanizable. Cumplirán con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

#### **5.8.9 Volúmenes y Paramentos verticales de la edificación. (OD)**

Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

Los paramentos verticales se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua lisa o con llagueados o fingidos tradicionales de la zona, ejecutados con revocos o técnicas similares. No se autorizan las plaquetas cerámicas o azulejos, salvo lo que resultare de una tramitación orientadora de la ordenanza.

- a) *Disposición.* Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.
- b) *Hastiales.* Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquel sobre la totalidad o parte del hastial.
- c) *Color.* El color predominante en cada barrio será utilizado en las nuevas construcciones que pudieran levantarse como consecuencia del proceso de colmatación o de renovación. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, pero se evitarán las estridencias y las combinaciones cromáticas extravagantes. En los nuevos crecimientos se utilizarán materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando la utilización de colores vivos
- d) Se tratarán como fachada todos los frentes edificados que den a espacios públicos.

#### **5.8.10 Pavimentos. (OD)**

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, ten-

gan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

Para los pavimentos de los itinerarios peatonales accesibles, se estará a lo dispuesto en el Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **5.8.11 Cubiertas. (OD)**

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las baldosas hidráulicas y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

#### **5.8.12 Cerramientos y celosías. (OD)**

- a) Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre los dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado .
- b) Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  1. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  2. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
  3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- c) *Celosías.* Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos. Éstas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

#### **5.8.13 Construcciones por encima de la altura. (OD)**

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

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

#### **5.8.14 Pavimentación de los espacios públicos. (OD)**

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público - existente o previsto - al privado, sin so-

lución de continuidad. Los Proyectos de Urbanización que se redactaren detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda. Para los pavimentos de los itinerarios peatonales accesibles se estará a lo dispuesto en la Norma de Accesibilidad Urbanística 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **5.8.15 Jardinería de los espacios públicos. (OD)**

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.
- b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.
- c) El arbolado existente se integrará en los proyectos de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

#### **5.8.16 Mobiliario urbano y elementos de servicio. (OD)**

- a) *Elementos de alumbrado.* Se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente, primando ésta sobre lo prescrito en este artículo. Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando estos vengán determinados para una determinada zona. La altura de montaje de las luminarias será, al menos, de 6 metros; medidos desde la calzada hasta el bloque óptico de la luminaria. Esta altura podrá reducirse hasta 3 metros en el caso de parques, zonas verdes y sendas peatonales, siendo el elemento portante de la luminaria de clase II, según la clasificación de la MI-BT-031 ap. 3 del REBT.

Las luminarias deberán ser antivandálicas, con bloque óptico cerrado, y un grado mínimo de protección IP-65, según norma UNE-20324-78.

- b) *Bancos y papeleras.* Serán de material duradero e incombustible.
- c) *Mobiliario urbano y elementos urbanos diversos.* Cumplirán los requisitos del apartado 1.3 del Anexo 1 del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## **Epígrafe 2. Grupo II. Construcciones en suelo rústico.**

#### **5.8.17 Materiales e integración en el entorno. (OD)**

De acuerdo al art. 55 f) del TRLOTAU, los proyectos de construcciones en suelo rústico deberán armonizarse con su entorno inmediato e integrarse en el medio rural. Se utilizaran materiales y terminaciones y colores tradicionales en la zona.

## SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

### 5.8.18 Oportunidad. (OE)

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedaren eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, serán de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, la Ley Autonómica 4/2007, de Evaluación Ambiental, el Reglamento General de Desarrollo de la citada Ley, el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre (Reglamento del RDL 1302/1986), la Ley 6/2001, de 8 de mayo (Modificación del RDL 1302/1986) y la Ley 9/1999 de 12 de junio, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha (en concreto lo dispuesto en los art. 13 y 16, y en el Anexo II).

### 5.8.19 Fines (OD)

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los causados por una o varias de las siguientes variables:

- a) *La situación de la instalación en el medio.*
- b) *El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.*
- c) *El tránsito de vehículos.*
- d) *La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.*
- e) *El uso propuesto.*
- f) *Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.*

### 5.8.20 Método. (OD)

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- a) *Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.*
- b) *Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.*
- c) *Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.*
- d) *Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten, tanto en fase de proyecto como en la de construcción.*
- e) *Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.*

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del ente urbanístico actuante.

**5.8.21 Resolución. (OD)**

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta que, en el caso de ser negativa, será motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

## **CAPÍTULO 9: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DEL PAISAJE**

### **SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.**

#### **5.9.1 Objeto. (OD)**

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artº 27 del TRLOTAU , en los artsº 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (LPHCLM), y en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados en este documento.

#### **5.9.2 Efectos de la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT). (OD)**

La inclusión de un Bien en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que el TRLOTAU y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

Para la concesión de licencia municipal de obras en inmuebles incluidos en este catálogo se estará a lo dispuesto en los arts. 19 y 20 de la LPHE.

Respecto a los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos incluidos en el Catálogo o en la Carta Arqueológica de Hellín, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2997 de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990 de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, y en el Título II, Capítulos I y II de la citada LPHCLM.

La entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, y abre la vía a la expropiación forzosa que, eventualmente, podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

### **SECCIÓN 2. NIVELES DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

#### **5.9.3 Tipos de protección. (OD)**

La protección de **elementos** se aplica a cada uno de los elementos aislados identificados como tales en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y cuyas características aparecen detalladas en sus fichas individuales. Se estructura en tres grados de protección, que se denominan **integral**, **parcial** y **ambiental**, y que a continuación se describen.

#### **5.9.4 Grado 1: Protección integral (OE)**

Según lo dispuesto en el art. 68.1 del RP:

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias. Concretamente gozarán de protección integral los BIC declarados o incoados en la categoría de Monumento o Zona Arqueológica, en éstos se estará a lo dispuesto en los arts. 19, 22, 23 y 24 de la LPHE.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación, que pueden ser las de mantenimiento, de consolidación y recuperación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- a). La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original, siempre atendiendo a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LPHE.
- b). La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c). Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por si sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

#### **5.9.5 Grado 2: Protección parcial. (OE)**

Según lo dispuesto en el art. 68.2 del RP:

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Concretamente, gozarán de protección parcial todos los inmuebles incluidos en el IPADIHA, que no tengan protección integral en el CAT.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento y:

- a). Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.
- b). La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

### **5.9.6. Grado 3: Protección ambiental (OE)**

Según lo dispuesto en el art. 68.3 del RP:

En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independientes especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Se considera que tienen protección ambiental el resto de bienes inmuebles del CAT, que no gocen de protección integral o parcial.

A efectos de las obras autorizables en ellos, se consideran genéricamente incluidos en este grado de protección los bienes inmuebles dentro de recintos protegidos y/o pertenecientes a entornos de Bienes de Interés Cultural, que no estén individualmente catalogados.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse las obras enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración, asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- 1º. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- 2º. La *Zona de Ordenanza* de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Podrán autorizarse pues:

- a). La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b). La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

## SECCIÓN 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.

### **5.9.7 Obras sobre bienes catalogados (OD)**

Estas Normas diferencian cuatro tipos de obras sobre bienes catalogados y son las siguientes:

- obras de mantenimiento.
- obras de consolidación.
- obras de recuperación.
- obras de acondicionamiento
- obras de reestructuración
- obras de ampliación

En los siguientes artículos, se detallan los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras diferenciados.

### **5.9.8 Obras de mantenimiento. (OD)**

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

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

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

### **5.9.9 Obras de consolidación. (OD)**

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

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

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

#### **5.9.10 Obras de recuperación. (OD)**

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

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- a) Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- b) Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- c) Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- d) Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- a) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- c) Levantamiento cartográfico completo.
- d) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- e) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- f) Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- g) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### **5.9.11 Obras de acondicionamiento. (OD)**

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

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

**5.9.12 Obras de reestructuración (OD)**

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

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

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- a) Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- b) Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- c) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

**5.9.13 Obras de ampliación (OD)**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar, en su caso, el aprovechamiento patrimonializable propio del Area de Reparto a la que pertenezca el edificio objeto de protección.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- a) Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- b) Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- c) La documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- d) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**SECCIÓN 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES.****5.9.14 Infracciones. (OE)**

Se considerarán infracciones urbanísticas muy graves el incumplimiento de los deberes de con-

servación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

El art. 185 del TRLOTAU regula quienes son los sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado.

El Art. 195 del TRLOTAU establece el régimen especial para las infracciones y sanciones en materia de medioambiente cultural y natural.

Además será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados los arts. 60,61 y 62 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, sobre el régimen sancionador, y demás legislación sobre Patrimonio Histórico y conservación de la Naturaleza.

#### **5.9.15 Modificaciones del catálogo. (OD)**

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan de Ordenación Municipal, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para una Innovación del POM, siendo preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico siempre y cuando no estén incluidas a su vez en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (en cuyo caso la exclusión no es viable): y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Ampliación del Catálogo: Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometién dose a aprobación del Pleno Municipal. La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del órgano competente de la JCCM. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.
- b) Exclusión de un bien inmueble catalogado : Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un informe redactado por Arquitecto (o técnico competente por razón de la materia) justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.
- c) Modificación de las condiciones de protección : Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del Departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

En todo caso, se tramitarán como modificaciones de la **OE** del POM las modificaciones del Catálogo que afecten a las determinaciones establecidas en el art. 69.1 del RP.

## **SECCIÓN 5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

### **5.9.16 Medidas protectoras del paisaje y de la cubierta vegetal que lo condiciona. (OE)**

Con carácter general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las siguientes medidas correctoras de protección del paisaje y de la cubierta vegetal:

- Se evitará la creación de taludes de fuerte pendiente y/o prolongadas, con el fin de minimizar la discordancia con el relieve y formas naturales del terreno. En las zonas de mayor pendiente, las medidas correctoras para su recuperación serán más intensivas, poniendo especial atención en prevenir y corregir el desarrollo de la erosión mediante cunetas guía y cortes para controlar la escorrentía y mediante plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo)
- Tanto para los caminos existentes, ya sean públicos o privados, como para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos que sean necesarios se realizarán cunetas para la recogida pluvial, así como arquetas y pasatubos que desemboquen en los cauces naturales (barrancos o ramblas), evitando que su conexión sea desencadenante de procesos erosivos.
- Se definirán proyectos de recuperación ambiental, que incluirán tanto el tratamiento de las superficies alteradas, como el plan de revegetación. En los proyectos se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados de forma que se consigan pendientes suaves a moderadas. Los terrenos que tras la finalización de las obras, se destinen a zonas verdes dentro del POM, se acondicionarán con tierra vegetal, extraída preferentemente del entorno. En cualquier caso la tierra para el sellado deberá de tener características agrológicas similares a los suelos afectados.
- Todos los terrenos afectados serán sometidos a planes de revegetación, que tendrán por objetivo evitar los procesos erosivos y proteger el paisaje. En la composición de semillas seleccionadas se deberá considerar la adaptabilidad de las especies a los terrenos de carácter mediterráneo seco, dando preferencia a especies autóctonas y con una rápida cobertura. Se evitarán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas (Encinas, Coscojas, Pinus halapensis...). Las lineales se colocarán en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos, reduciendo así su impacto paisajístico, y las singulares serán las especies de jardinería. En cuanto al mantenimiento, durante el primer año vegetativo, al menos hasta el inicio del verano, en todas las superficies hidrosebradas, se deberá asegurar el desarrollo herbáceo, aplicando para ello los riegos necesarios.
- Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huecos de acceso fácil, ocultas o de escasa visibilidad. Las escombreras se ubicarán siempre que sea posible, en las zonas que previamente se hayan empleado como canteras de préstamos. Para el tratamiento de las escombreras se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil, seguida de una compactación ligera, consiguiendo un relieve suave. Habrá un cubrimiento posterior con misma tierra vegetal retirada, seguido de un labrado y ligera roturación en sentido contrario a la pendiente. Por último, se procederá a la revegetación.

## **CAPÍTULO 10: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.**

### **5.10.1 Normativa sectorial a aplicar. (OE)**

Para cualquier tipo de actividad de excavación, demolición y obra nueva que se proponga realizar dentro de:

- los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como Zonas Arqueológicas y sus entornos de protección
- los Recintos de Protección o de Prevención Arqueológica incluidos en la Carta Arqueológica (Anexo 2) y grafiados en el plano 30 de este POM : Afecciones en Suelo Rústico.
- en cualquiera de los elementos etnográficos e industriales incluidos en el Anexo 3 de dicha Carta
- en las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, especialmente en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos

se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2007 de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990 de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, y en el Título II, Capítulos I y II de la citada LPHCLM.

## **CAPÍTULO 11: CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS, Y PARA LA SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS.**

### **SECCIÓN 1. VIAS FÉRREAS**

#### **5.11.1 Legislación aplicable. (OE)**

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la Ley 39/ 2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y en el RD 2367/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

#### **5.11.2 Limitaciones de la propiedad. (OE)**

En los artículos 12 y siguientes de la citada Ley se establecen las franjas de dominio público, de protección y de edificación siguientes:

- a) Zona de dominio público: franja de terreno de 8 (ocho) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En suelo urbano consolidado, la franja será de 5 (cinco) metros.
- b) Zona de protección: franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público, y exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 (setenta) metros de las aristas exteriores de explanación. En suelo urbano consolidado, las franjas serán de 8 (ocho) metros
- c) Línea límite de edificación: Se sitúa a 50 (cincuenta) metros de la arista exterior de explanación, medidos horizontalmente. En suelo urbano consolidado, la línea se sitúa a 8 (ocho) metros, siendo el Ministerio de Fomento el organismo competente para reducir dicha distancia, de acuerdo con el art. 34 del RD 2367/2004.

Las vías férreas contarán con pasos de fauna que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

### **SECCIÓN 2. CARRETERAS Y CAMINOS PÚBLICOS.**

#### **5.11.3 Legislación aplicable. (OE)**

- Para las vías rodadas dependientes del Mº de Fomento (A-30 y N-301) y los accesos a las mismas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (BOE 30-7-88), en el R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (B.O.E.23/9/1994), y en la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado (B.O.E. 24/01/98).

- Para las vías rodadas dependientes de la JCCLM (CM-313, CM-412, y CM-3213) se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1.990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- Para la protección contra el ruido en las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado se estará a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (B.O.E. 18/11/2003), y, en su caso, en la normativa autonómica.

- Se establece expresamente que las carreteras contarán con pasos de fauna que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

#### **5.11.4 Uso de las carreteras. Limitaciones de la propiedad (OE)**

Se transcriben a continuación los arts. correspondientes de las citadas legislaciones.

##### **a) Carreteras dependientes del Mº de Fomento (Ley de Carreteras 25/1988)**

*A los efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.*

##### **Artículo 21. Zona de dominio público**

*1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*

*La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.*

*En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.*

*Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.*

*2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.*

*3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.*

*4. El uso especial del dominio público establecido en esta Ley o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.*

*Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta Ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.*

*Serán sujetos pasivos del canon los titulares de autorizaciones o concesionarios de áreas de servicio.*

*La explotación por terceros de obras y servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de dichas obras o servicios, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la Administración un canon.*

*El canon podrá ser revisado proporcionalmente a los aumentos que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los períodos que para el caso se expresen en las condiciones de autorización o concesión.*

*La expropiación por terceros de obras y servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de dichas obras o servicios, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la Administración un canon.*

*Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación, en virtud de la correspondiente autorización o concesión.*

*La cuantía del canon se establecerá en función del coste de las obras e instalaciones, así como de los ingresos brutos derivados de la explotación de las mismas. El canon anual se obtendrá por suma del 4% del coste indicado y del porcentaje que reglamentariamente se determine de los citados ingresos que en todo caso no podrán exceder del 1 por 1.000 de los mismos.*

**Artículo 22. Zona de servidumbre**

*1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*

*2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.*

*3. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.*

*4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.*

**Artículo 23. Zona de afección**

*1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*

*2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.*

*3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.*

*4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.*

**Artículo 24.**

*1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.*

*2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.*

**Artículo 25. Línea límite de edificación**

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

**b) Carreteras dependientes de la JCCLM (Ley 9/90, de Carreteras y Caminos de CLM)**

**Art. 23. Franja de dominio público**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y un franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.
2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
3. La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

**Art. 24.**

1. Fuera de las travesías queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé, en ningún caso, derecho a indemnización.
2. Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso, su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

**Art. 25. Zona de servidumbre**

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en au-

*topistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*

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

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

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

#### **Art. 26. Zona de protección**

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

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

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

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

#### **Art. 27. Línea de edificación**

*1. A Ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.*

*2. En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona.*

*3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 1 de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.*

*4. La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 1 del presente artículo por razones topográficas cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas y en la forma que reglamentariamente se establezca.*

*5. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.*

#### **Art. 28.**

*1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obliga-*

*torio los lugares en que tales accesos pueden construirse.*

*2. La Administración titular de la vía podrá reordenar los accesos y cruces existentes, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.*

*3. En el caso de carreteras de nueva construcción y de variantes de población, las propiedades colindantes tendrán limitados sus accesos a las mismas, bien de manera total o parcial de acuerdo con lo que se determine en los proyectos.*

*Art. 29.*

*1. La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.*

*2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.*

*3. Reglamentariamente se determinarán las actuaciones que requieran el procedimiento establecido en los apartados anteriores.*

*Art. 30.*

*Las limitaciones de usos y actividades impuesta por esta Ley a los propietarios o titulares de derechos sobre los inmuebles configuran el contenido ordinario del derecho de propiedad y no darán lugar a indemnización.*

Para los **caminos públicos** existentes en Suelo Rústico, se establece una banda de afección de 5 m. medidos a ambos lados del eje del camino, en la cual se prohíben construcciones y cercados de cualquier tipo.

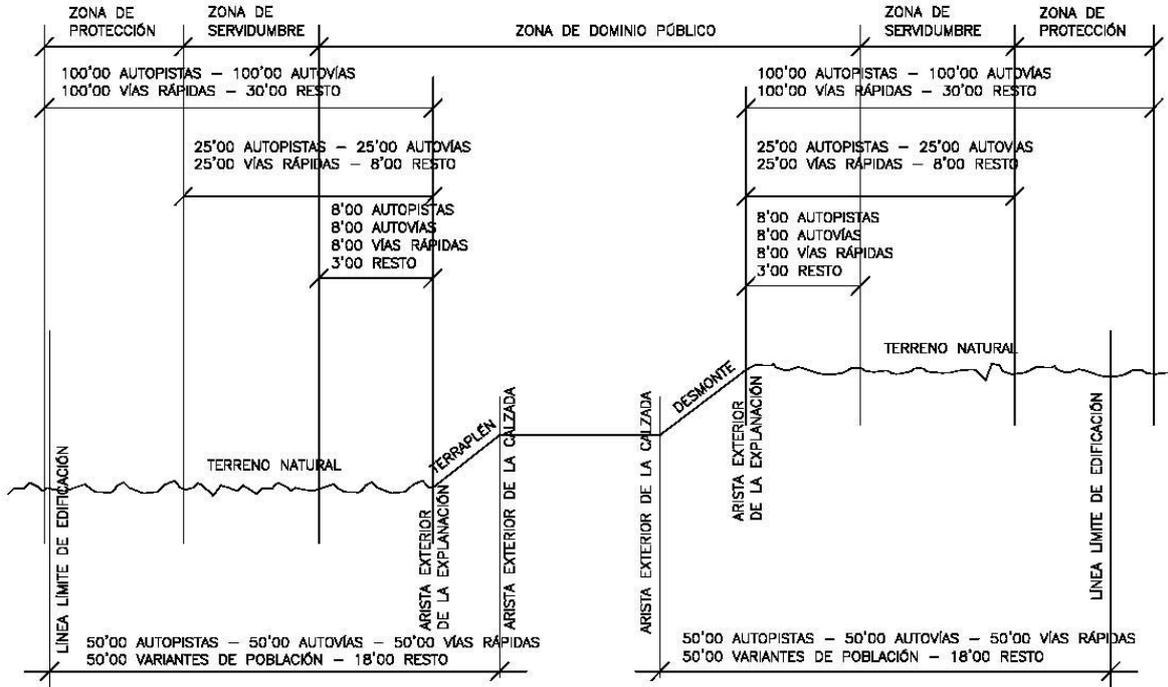
#### **5.11.5 Determinaciones complementarias. (OE)**

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Zonas de Ordenanza correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Zona de Ordenanza, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

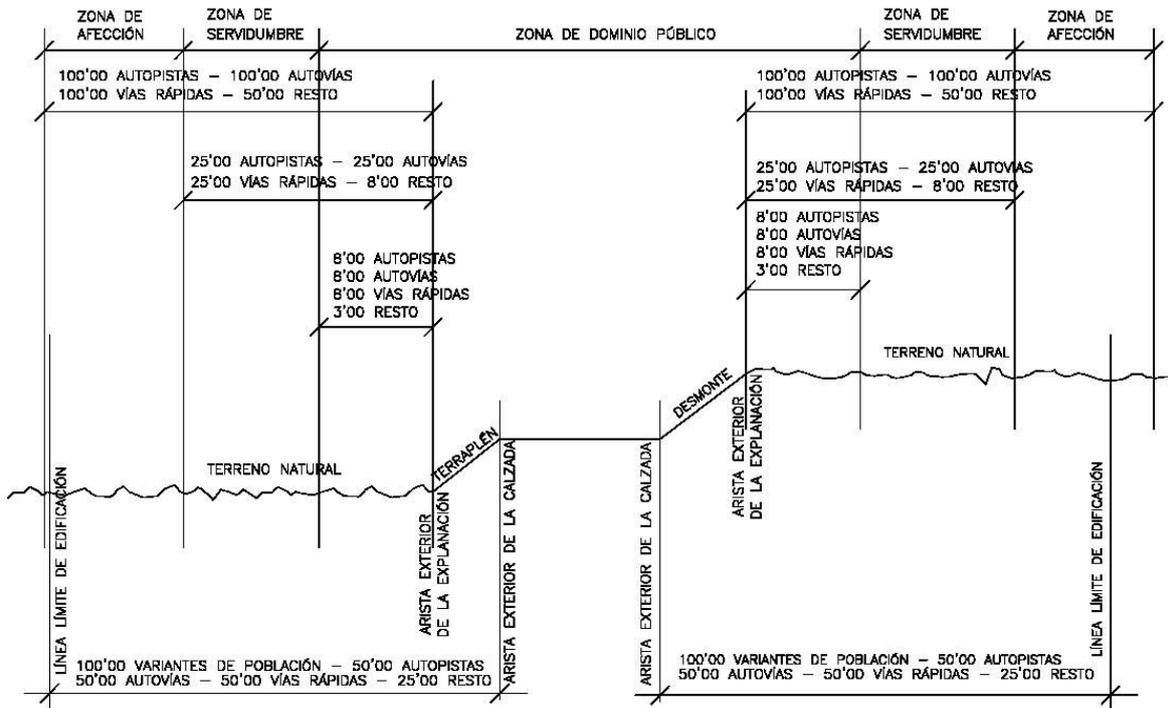
Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, y con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de ruido) y en su caso la normativa autonómica.

En carreteras de titularidad estatal, cualquier tipo de vallado que se sitúe delante de la línea límite de la edificación, debe ser un cerramiento totalmente diáfano consistente en alambrada sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

LEY 9/1990, DE 28 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA – LA MANCHA



LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS DEL ESTADO



### **SECCIÓN 3. VÍAS PECUARIAS.**

#### **5.11.6 Descripción. (OE)**

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

#### **5.11.7 Deslinde. (OD)**

El Ayuntamiento incorporará a este POM el listado actualizado de las vías pecuarias existentes, con expresión de la anchura que corresponde a las vías deslindadas.

#### **5.11.8 Medidas de protección. (OE)**

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

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

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

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

### **SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN.**

#### **5.11.9 Servidumbre de paso. Protección de avifauna. (OD)**

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

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

#### **5.11.10 Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo. (OD)**

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

$$\text{Construcciones: } 3,30 + \frac{KV}{150} \text{ metros (mínimo: 5 metros)}$$

$$\text{Arbolado: } 1,50 + \frac{KV}{150} \text{ metros (mínimo: 2 metros)}$$

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

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

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

## **SECCIÓN 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO.**

#### **5.11.11 Franja de servicio. (OD)**

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

#### **5.11.12 Redes de regadío. (OD)**

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan. Las redes existentes que se encuentren fuera de ordenación estarán a lo dispuesto en el art. 4.1.19 de estas normas, y los titulares de las mismas deberán ejecutar a su costa las obras de mantenimiento necesarias hasta que se redacte y ejecute el planeamiento de desarrollo de este POM que les afecte. Dicho planeamiento preverá los desvíos y demás obras de la red de regadío, que serán costeadas por sus titulares, necesarias para que cumpla con sus determinaciones.

## SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES.

### 5.11.13 *Servidumbres. (OE)*

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

- a) **Franja de servidumbre:** Será de 5 (cinco) metros de anchura, en la cual se prohíben obras de vallado y cerramiento de parcelas, así como cualquier edificación.
- b) **Zona de policía:** Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

### 5.11.14 *Situación transitoria. (OE)*

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

### 5.11.15 *Modificaciones y actuaciones en los cauces. (OE)*

Cualquier modificación que se pretenda realizar en los cauces de dominio público deberá contar con el preceptivo proyecto de construcción redactado por Técnico Superior competente, firmado, visado y con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica, según establece la correspondiente vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Así mismo, y según se exige en la legislación citada, toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía, aparte de respetar la servidumbre de paso mínima de 5 m., tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

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

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

- En las franjas de las márgenes delimitadas por la “vía de intenso desagüe” (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.
- En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos

que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como “zona de inundación peligrosa” (velocidad > 1m/seg, calado > 1m, ó velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.11.16 Preservación de hábitats protegidos. (OD)**

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

- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Así mismo se prohíben los movimientos de tierra y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones admitiéndose únicamente, previa autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente, las instalaciones propias de las explotaciones (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente a los hábitats protegidos.
- Se prohíben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

## **SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRÁNEAS.**

### **5.11.17 Servidumbres y alumbramientos. (OE)**

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

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

### **5.11.18 Licencias y proyectos. (OD)**

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

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

### **5.11.19 Inscripción en el Registro de Aguas. (OD)**

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

## **SECCIÓN 8.CEMENTERIOS.**

### **5.11.20 Ubicación de nuevos cementerios y ampliaciones de existentes. (OE)**

La construcción o ampliación de un cementerio queda sujeta al cumplimiento del Reglamento de Sanidad Mortuoria aprobado por Decreto 72/1999, de 1 de junio (Castilla La Mancha), modificado por el art. 10 del Decreto 175/2005 de 25 de octubre. En consecuencia (art. 24), el emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos permeables, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes en relación con al situación de la población, y estableciendo una zona de protección de 50 mts de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción en la que no podrá autorizarse construcción alguna en el futuro.

La distancia mínima de los crematorios respecto de edificaciones destinadas a alojamiento humano debe ser de 50 mts (art 26).

### **5.11.21 Interpretación de la distancia a considerar. (OD)**

Esta norma se interpretará en el sentido de establecer la distancia mencionada desde cualquier punto del perímetro del suelo urbano ó urbanizable con usos residenciales, delimitado por el presente Plan de Ordenación Municipal.

**5.11.22 Afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico. (OD)**

Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento ni concederse licencia para la construcción de viviendas en suelo rústico que invadan el área de 50 m en torno al cementerio existente o cuya construcción o ampliación esté aprobada con anterioridad a la modificación o licencia antes mencionados.

**SECCIÓN 9. AEROGENERADORES****5.11.23 Legislación Aplicable (OE)**

Para la instalación de aerogeneradores se estará a lo dispuesto por el Decreto 58/1999, de 18-05-99, por el que se regula el aprovechamiento de la energía eólica, a través de parques eólicos, en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**5.11.24 Áreas restringidas (OE)**

Según la Orden 07-02-2000, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece la relación de lugares que no resultan adecuados para la instalación de parques eólicos por motivos de sensibilidad ambiental.

Dicha relación se detalla a través de coordenadas UTM, correspondiéndose con una cuadrícula de 1 km x 1 km de lado, referidas al vértice inferior izquierdo. La prohibición de instalar aerogeneradores se ha extendido en Hellín a todo el ámbito incluido en el LIC del término municipal, dado que la sensibilidad ambiental de las áreas de nidificación a los aerogeneradores es muy elevada.

**5.11.25 Limitaciones de densidad y Tramitación (OD)**

Con el fin de reducir al mínimo el impacto medioambiental, se establece que la instalación de aerogeneradores aislados en el término municipal de Hellín, no superará en ningún caso los 1.000 Kw/Ha, cualquier actuación que rebase dicha densidad deberá tramitarse según lo establecido en el Decreto 58/1999 sobre Parques Eólicos.

**SECCIÓN 10. LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA****5.11.26 Normas sectoriales para la actividad agropecuaria (OE)**

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

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

- Cualquier tipo de transformación agrícola (tales como la eliminación de cultivos preexistentes, o la implantación de nuevas modalidades de cultivo), así como la roturación de nuevas áreas, requerirá autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La utilización de productos fitosanitarios se regulará por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. No se autorizará el uso de productos de amplio espectro y alta persistencia, ni

aquellos que presenten toxicidad manifiesta contra los valores ecológicos de la zona.

- Requerirá, igualmente, autorización de la Consejería Agricultura y Medio Ambiente el empleo de herbicidas por métodos no controlados, y especialmente las fumigaciones aéreas que puedan perjudicar la vegetación circundante.
- La actividad agrícola deberá orientarse hacia el mantenimiento del potencial biológico y de su capacidad productiva, con respeto por los ecosistemas del entorno, y fomentando la introducción de prácticas agrícolas biológicas.
- El aprovechamiento ganadero sólo podrá autorizarse en aquellas superficies en las que la regeneración de la cubierta vegetal esté asegurada. En zonas repobladas, el aprovechamiento ganadero se condicionará a que el porte de las masas repobladas asegure su supervivencia, y la densidad de la cubierta vegetal prevenga los fenómenos erosivos.
- Al calcular la carga ganadera pastante, se tendrá en cuenta la presencia de especies silvestres, cinegéticas o no.
- No se permitirá la ubicación de explotaciones ganaderas a menos de 2.000 (dos mil) metros del límite del suelo urbano o urbanizable de los núcleos urbanos de más de mil habitantes. En núcleos urbanos de menor tamaño, la distancia mínima podrá ser reducida a 500 metros.
- En todo el término municipal, los cercados cinegéticos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de la fauna no cinegética, sin romper la continuidad del biotopo natural
- El desarrollo de una ganadería urbana estabulada familiar para consumo propio en parcelas dentro del suelo urbano de las pedanías del término quedará sujeto a autorización municipal. Se considera ganadería urbana estabulada familiar cuando no se superen las 20 cabezas de ganado en total y, de forma simultánea y en cada especie, 10 aves de corral, 10 conejos, 2 cabezas de porcino y 5 de ovinos. No sería autorizable la estabulación de ganado bovino ni equino dentro del suelo urbano.

## TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA).

### CAPÍTULO 1: DEFINICIONES.

#### **6.1.1. Modalidad de las definiciones. (OD)**

Cada una de las zonas en las que puedan ejercerse actividades reguladas a través de estas Normas Urbanísticas, o que sean edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Hellín, viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

- a) **Definición gráfica.** Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el tramado de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina **Código**.
- b) **Definición normativa.** En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina **Zona de Ordenanza**.

#### **6.1.2. Descripción del Código. (OD)**

El código mencionado en el art. anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

- a) El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:
  - **SUC:** *Suelo Urbano Consolidado*
  - **SUCP:** *Suelo Urbano Consolidado pendiente de completar urbanización o cesión*
  - **SUB:** *Suelo Urbanizable*
  - **SUNC:** *Suelo Urbano No Consolidado*.
- b) El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:
  - RES-** Residencial.
  - TER-** Comercio, oficinas.
  - IND-** Productivo (industrial, extractivo, almacenaje).
  - DOT-** Espacios libres, equipamiento, infraestructuras y servicios públicos, seguridad y defensa, automóvil, red viaria.

- c) El *tercer término* de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la *Zona de Ordenanza* aplicable al área, y se desglosa con detalle en los Capítulos subsiguientes. En ciertos casos, las *Zonas de Ordenanza* de aplicación tienen grados de intensidad, o se aplican sobre subzonas. El grado o subzona correspondiente aparece indicado como un tercer número en el caso de los grados, o una tercera letra en el caso de las subzonas, añadido/a entre paréntesis a continuación del indicativo de la *Zona de Ordenanza*.
- d) El *cuarto término* de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación:
- I - Zonas de Aplicación Directa**, zonas de Suelo Urbano Consolidado en las que basta con aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, si bien para la concesión de licencias referidas a parcelas e inmuebles situados dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Hellín y su Entorno Urbanístico, o que afecten a cualquier otro B.I.C. declarado o incoado, será preceptivo obtener un informe positivo previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
  - II - Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada**, zonas de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable en las que, previamente a obtener cualquier tipo de licencia, es necesario redactar un PAU y, si en éste no es asumida la Ordenación Detallada propuesta en el POM, además hay que redactar planeamiento de desarrollo (Plan Especial en Suelo Urbano y Plan Parcial en Suelo Urbanizable).
  - III - Zonas remitidas a Planeamiento de Desarrollo**, zonas de Suelo Urbanizable en las que el POM no establece Ordenación Detallada en las que, previamente a obtener cualquier tipo de licencia, es necesario redactar un PAU y un Plan Parcial.
- e) Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del Código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo el resto del significado explicado.

### 6.1.3 Transformación. (OD)

Las *Zonas de Ordenanza* de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

#### a) Unidad mínima de transformación de uso.

La transformación de uso solo será posible si no afecta a ninguna de las determinaciones establecidas en el art. 19 del RP, y habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone una innovación del Plan de Ordenación Municipal, por lo que su tramitación será la prevista en el artículo 152.2 del RP del TRLOTAU, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican a continuación.

**b) Cesión de espacios libres.**

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, de acuerdo con lo establecido en los art. 68 y 69 del TRLO-TAU y concordantes del RP. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

## **CAPÍTULO 2: ZONA DE ORDENANZA 11: VIVIENDA TRADICIONAL.**

### **6.2.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso mayoritario es el residencial, y cuyo uso pormenorizado se desarrolla en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados a la vivienda tradicional en casco, en tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV) en Manzana Cerrada (EMC). Se aplica sobre áreas consolidadas del casco antiguo, barrios y pedanías, tanto en frentes de calle como en aquellos espacios interiores de las manzanas cuyas características permitan el cumplimiento de las condiciones de salubridad y retanqueo exigidos.

Se definen tres grados:

Grado 1º: Se aplica sobre áreas consolidadas del casco antiguo, que incluye todo el B.I.C “Conjunto Histórico de Hellín” y la mayor parte de su entorno urbanístico. Coincide con la anterior zona de ordenanza *Casco Antiguo*.

Grado 2º: Se aplica sobre los denominados *barrios* del núcleo de Hellín, sobre las pedanías que no son poblados de colonización, y en las parcelas de los poblados de colonización construidas sin ajustarse al proyecto tipo original o que estaban vacantes con anterioridad a la aprobación de este POM. Subsume las anteriores zonas de ordenanza de Barrios y Pedanías.

Grado 3º. Se aplica sobre las áreas de uso residencial de las pedanías edificadas y urbanizadas como poblados de colonización y con proyecto unitario por el antiguo Instituto Nacional de Colonización, en concreto Nava de Campaña, Cañada de Agra y Mingogil, reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza de Pedanías.

### **6.2.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Para todos los grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación y sectores. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado. No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP. Cuando la alineación esté contenida dentro de la delimitación del conjunto histórico, requerirá los correspondientes informes en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla – La Mancha.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Hellín no se permitirán alineaciones nuevas.

Alineaciones interiores: Cuando se proyecten viviendas en el interior de solares y fuera del fondo edificable, de manera que ninguno de los huecos de sus habitaciones vivideras abra a una calle pública, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:

La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de doce metros de diámetro.

Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso de altura libre mínima no inferior a cuatro metros y de anchura no inferior a cuatro metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permane-

cerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio. Tanto este espacio como el paso que lo conecte con la vía pública, cumplirán con las condiciones establecidas en la normativa contra incendios vigente.

El resto de las piezas vivideras tendrá luces rectas a espacios en cuya superficie se pueda inscribir un cuadrado de seis metros de lado.

El Estudio de Detalle demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.

### **6.2.3 Retranqueos y fondo edificable. (OD)**

#### Retranqueo a la alineación oficial de fachada:

Grado 1º: queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.

Grado 2º: en los barrios del núcleo urbano de Hellín, queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial de fachada. En las pedanías se permite dicho retranqueo.

Para ambos grados, cuando la edificación se encuentre dentro de la delimitación de una unidad de actuación, el retranqueo será el definido por el estudio de detalle que se redacte para el desarrollo de ésta.

Grado 3º: se mantendrán los retranqueos o ausencia de ellos existentes a la entrada en vigor del presente POM.

#### Retranqueo al resto de los linderos:

Grado 1º: Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de los linderos en la franja interior del fondo edificable. En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, y en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los cuatro metros de altura.

Grado 2º: En los barrios del núcleo urbano de Hellín, queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial de fachada. En las pedanías se permite dicho retranqueo.

Grado 3º. Se mantendrán los retranqueos o ausencia de ellos existentes a la entrada en vigor del presente POM. Las ampliaciones de la edificación que se propongan podrán adosarse a los linderos de la parcela.

#### Fondo edificable:

Grados 1º y 2º: No se fija fondo máximo.

Grado 3º: El fondo máximo edificable será el existente a la entrada en vigor del presente POM, si bien se permite ampliarlo siempre que se respeten, a juicio de los servicios técnicos municipales, los invariantes tipológicos del proyecto original.

### **6.2.4 Parcela mínima. (OD)**

Grados 1º y 2º: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 100 (cien) m<sup>2</sup> para ambos grados, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada. En el ámbito del Conjunto Histórico de Hellín no se permitirán parcelaciones ni agregaciones.

Grado 3º: La parcela mínima será el existente a la entrada en vigor del presente POM.

### **6.2.5 Frentes de parcela. (OD)**

Grados 1º y 2º: El frente mínimo a todas las calles a las que dé fachada el solar será de 6 (seis) metros lineales para ambos grados excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

Grado 3º: el frente mínimo será el existente a la entrada en vigor del presente POM.

### **6.2.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Grados 1º y 2º: Será del 80% de la superficie de la parcela para ambos grados, tanto en planta baja como en el resto de las plantas, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

Grado 3º: Será del 60% de la superficie de la parcela, tanto en planta baja como en el resto de las plantas, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

### **6.2.7 Alturas de la edificación. (OD)**

Grados 1º y 2º: La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (baja y primera), equivalentes a 7,4 m. Se autoriza una planta de sótano.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM podrán conservar su altura, en tanto no fueran sustituidas. Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos mantendrán como altura máxima la que tuvieren en el momento en que se les incoó expediente de protección.

Grado 3º: Será la existente a la entrada en vigor del presente POM.

### **6.2.8 Edificabilidad. (OE)**

Grados 1º: Será de 1,60 (uno coma sesenta)  $m^2/m^2$ . Se permite aprovechamiento bajo cubierta y se prohíben áticos. En el ámbito del Conjunto Histórico de Hellín no se permitirán alteraciones en la edificabilidad.

Grados 2º: Será de 1,00 (uno coma cero)  $m^2/m^2$ , salvo para el núcleo de Isso y los nuevos desarrollos en pedanías, que será de 1,30 (uno coma treinta)  $m^2/m^2$ , y para los *Barrios* de Hellín, que será de 1,60 (uno coma sesenta)  $m^2/m^2$ . Para los barrios de Isso será de 1,00  $m^2/m^2$ . Se permiten aprovechamiento bajo cubierta y áticos

Grado 3º: Será de 1,00 (uno coma cero)  $m^2/m^2$ . Se permite aprovechamiento bajo cubierta y se prohíben áticos.

Independientemente del uso a que se destine, tanto el bajo cubierta como el ático (cuando se permita) computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.

### **6.2.9 Condiciones estéticas (OD)**

#### Grado 1º:

- Fachadas: la composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

No se permitirán terrazas ni cuerpos volados en fachadas.

Únicamente se permitirán balcones con vuelos recomendados de 35 cm. y nunca superiores a 60 cm. El canto del forjado de los mismos no será superior a 15 cm.

Se podrán instalar ventanas o huecos de luces en el faldón de cubierta, con su misma pendiente, no permitiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma

que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que debe ser continua obligatoriamente.

Las ventanas deberán situarse a una distancia mínima de 1,5 m. de la línea de fachada medida según la pendiente de cubierta.

- Aleros: se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm. no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

Se permitirán aleros con fondo hasta 40 cm., siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 10 cm.

- Materiales: se podrá optar por alguno de los materiales siguientes:

Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros.

Piedra natural sin pulir.

Se permite la alternancia de revocos y piedra en la misma fachada

- Carpintería: la carpintería exterior será lacada o pintada en blanco o en tonos acordes con el entorno. No se permite el aluminio anodizado en color natural. Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente.

- Cubierta: . No se permiten cubiertas planas. El material de cubierta será de teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.

- Vallas y tapias: toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valla maciza o tapia de al menos 2 m. de altura.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico de Hellín y, en cuanto a los bienes protegidos, a lo dispuesto en los capítulos 9 y 10 del Título V de estas Normas Urbanísticas, y en el Catálogo de bienes y espacios protegidos.

#### Grado 2º

No se establecen condiciones estéticas particulares para este grado

#### Grado 3º:

Se mantendrán los invariantes tipológicos del proyecto original, y se emplearán los mismos materiales o aquellos que, a juicio de los servicios técnicos municipales empaten con ellos en cubierta, revestimientos y carpinterías exteriores.

#### **6.2.10 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

#### **6.2.11 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

Para los cuatro grados el uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPO II.3: Prohibido
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C. Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 3: ZONA DE ORDENANZA 12: TERMINACIÓN DE CASCO.**

### **6.3.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso mayoritario es el residencial, en tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV) en Manzana Cerrada (EMC). Se aplica sobre áreas consolidadas próximas al casco antiguo, tanto en frentes de calle como en aquellos espacios interiores de las manzanas cuyas características permitan el cumplimiento de las condiciones de salubridad y retranqueo exigidos.

#### **Se definen tres grados:**

Grado 1º: Se aplica sobre áreas colindantes al casco antiguo con densidad alta. Su ámbito incluye varias manzanas del Entorno Urbanístico del Conjunto Histórico de Hellín, declarado B.I.C. Coincide con la anterior zona de ordenanza *Terminación de Casco grado I*.

Grado 2º: Se aplica sobre áreas colindantes al casco antiguo con densidad media-alta. Coincide con la anterior zona de ordenanza *Terminación de Casco grado II*.

Grado 3º: Se aplica sobre el huerto del convento de los Franciscanos.

### **6.3.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Para los grados 1º y 2º serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado. Para el grado 3º se redactará un PERI que definirá las alineaciones y rasantes de la parcela a la que se le aplica este grado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

Alineaciones interiores: Cuando se proyecten viviendas en el interior de solares y fuera del fondo edificable, de manera que ninguno de los huecos de sus habitaciones vivideras abra a una calle pública, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:

La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de doce metros de diámetro.

Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso de altura libre mínima no inferior a cuatro metros y de anchura no inferior a cuatro metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio. Tanto este espacio como el paso que lo conecte con la vía pública, cumplirán con las condiciones establecidas en la normativa contra incendios vigente.

El resto de las piezas vivideras tendrá luces rectas a espacios en cuya superficie se pueda inscribir un cuadrado de seis metros de lado.

El Estudio de Detalle demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.

### **6.3.3 Retranqueos, fondo edificable y cuerpos volados. (OD)**

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: En los tres grados queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada. Cuando la edificación se encuentre dentro de la delimitación de una unidad de actuación, el retranqueo será el definido por el estudio de detalle o PERI que se redacte para el desarrollo de ésta.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de los linderos en la franja interior del fondo edificable. En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, y en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los cuatro metros de altura.

Fondo edificable: No se fija fondo máximo.

Cuerpos volados: Serán de planta rectangular y paralelos a fachada.

### **6.3.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 150 (ciento cincuenta) m<sup>2</sup> para los tres grados, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

### **6.3.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo a todas las calles a las que de fachada el solar será de 6 (seis) metros lineales para los tres grados, excepto para las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

En el caso de promociones unitarias, cada unidad de la misma deberá cumplir con el frente mínimo establecido.

### **6.3.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será, para los tres grados, del 100 % en planta baja y del 80% de la superficie de la parcela en el resto de las plantas, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

### **6.3.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación se establece para los grados 1º y 3º en tres plantas (baja, primera y segunda), equivalentes a 10,3 m., y para el grado 2º en cuatro plantas (baja, primera, segunda y tercera), equivalentes a 13,4 m. En los tres grados se autoriza una planta de sótano, que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM podrán conservar su altura, en tanto no fueran sustituidas. Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos mantendrán como altura máxima la que tuvieron en el momento en que se les incoó expediente de protección.

**6.3.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 2,60 (dos coma sesenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 1º, de 3,20 (tres coma veinte) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2º y de 2,20 (dos coma veinte) para el grado 3º. En los tres grados se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, y se prohíben los áticos.

**6.3.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

**6.3.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPO II.3: Prohibido
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C. Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 4: ZONA DE ORDENANZA 13: ENSANCHE.**

### **6.4.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva entre medianeras, sobre parcela de tamaño grande, en tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV) en Manzana Abierta (EMA) de forma regular.

#### **Se definen cuatro grados:**

Grado 1º: Se aplica sobre edificios de áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Ensanche grado I* y en nuevas ordenaciones propuestas por este POM.

Grado 2º: Se aplica sobre edificios de áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Ensanche grado II*.

Grado 3º: Se aplica sobre edificios de áreas calificadas en el plan parcial del Palomar como *Edificación entre medianeras*.

Grado 4º: Se aplica sobre una zona situada entre las calles Rambla y República Argentina.

### **6.4.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

Alineaciones interiores: Cuando se proyecten viviendas en el interior de solares y fuera del fondo edificable, de manera que ninguno de los huecos de sus habitaciones vivideras abra a una calle pública, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, un Estudio de Detalle en el que se justificarán los siguientes extremos:

La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de doce metros de diámetro.

Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso de altura libre mínima no inferior a cuatro metros y de anchura no inferior a cuatro metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio. Tanto este espacio como el paso que lo conecte con la vía pública, cumplirán con las condiciones establecidas en la normativa contra incendios vigente.

El Estudio de Detalle demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.

**6.4.3 Retranqueos mínimos. (OD)**

Serán de cero metros a la alineación oficial de fachada y a los linderos laterales con otras propiedades.

**6.4.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) para los grados 1º, 3º y 4º y de 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados) para el grado 2º, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública, excepto las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

**6.4.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo a todas las calles a que de frente el solar será de 8 (ocho) metros lineales para los cuatro grados, excepto para las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

**6.4.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 100 % en planta baja y del 80% de la superficie de la parcela en el resto de las plantas para los grados 1º, 2º y 4º y del 75 % de la superficie de la parcela en todas las plantas para el grado 3º, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

**6.4.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación se establece para el grado 1º en tres plantas (baja, primera y segunda), equivalentes a 10,3 m., para el grado 2º en cuatro plantas (baja, primera, segunda y tercera), equivalentes a 13,4 m., para el grado 3º en dos plantas (baja, primera), equivalentes a 7,4 m. y para el grado 4º en cinco plantas (baja, primera, segunda, tercera, cuarta y bajo cubierta o ático), equivalentes a 16,5 m. En grados 1º, 2º y 4º se autorizan dos plantas de sótano y en grado 3º una planta de sótano.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM podrán conservar su altura, en tanto no fueran sustituidas. Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos mantendrán como altura máxima la que tuvieron en el momento en que se les incoó expediente de protección.

**6.4.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 3,00 (tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para el grado 1º, de 4,00 (cuatro) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para el grado 2º, de 0,7947 (cero coma siete nueve cuatro siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para el grado 3º y de 4,6 (cuatro coma seis) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para el grado 4º. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, incluidos el aprovechamiento bajo cubierta y el ático en todos los grados, independientemente del uso a que se destinen.

#### 6.4.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

#### 6.4.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

##### **Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

##### **Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1, II.2 y II.3: Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

##### **Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C. Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

##### **Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

##### **Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I:	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 5: ZONA DE ORDENANZA 14: RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO.**

### **6.5.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva, sobre parcela de tamaño grande, en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE). Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Residencial en bloque abierto* en el Suelo Urbanizable del *El Palomar* de la Modificación Puntual 8 del anterior PGOU.

### **6.5.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Para ambos grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.5.3 Retranqueos mínimos. (OD)**

Serán libres a la alineación oficial de fachada y de cinco metros a los restantes linderos con otras propiedades.

### **6.5.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

### **6.5.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo a todas las calles a las que dé frente el solar será de 10 (diez) metros lineales, excepto para las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

### **6.5.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 60 % de la superficie de la parcela.

### **6.5.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 19,60 m (diecinueve coma sesenta metros), seis plantas (baja mas cinco), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas. Se permiten dos plantas de sótano.

**6.5.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 1,773 (uno coma setecientos setenta y tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Se prohíbe el ático y se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, cuya superficie será computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, independientemente del uso a que se destine.

**6.5.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.5.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1, II.2 y II.3: Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I;	Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II;	Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 6: ZONA DE ORDENANZA 15: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD.**

### **6.6.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño o mancomunadas, en las que aquélla se destina al uso mayoritario de vivienda unifamiliar en tipologías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y/o Edificación Aislada Adosada (EAA). Se establecen dos grados:

Grado 1º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Vivienda Unifamiliar*.

Grado 2º: Se aplica sobre áreas calificadas con esta tipología en los nuevos sectores y unidades de actuación.

### **6.6.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Para ambos grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.6.3 Retranqueos mínimos. (OD)**

Según la tipología sea de vivienda adosada, pareada o exenta se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

<b>LINDERO</b>	<b>RETRANQUEO</b>
A fondo de parcela	Grado 1 = 3 m (tres metros) Grado 2 = 3 m (tres metros)
A los linderos laterales *	Grado 1 = 0 ó 3 m (cero o tres metros) Grado 2 = 0 ó 3 m (cero o tres metros)
A la alineación oficial de fachada *	Grado 1 = 0 ó 5 m (cero o cinco metros) Grado 2 = 0 ó 5 m (cero o cinco metros)

\* Se podrán disminuir o suprimir las franjas de retranqueo lateral, o construir cuerpos auxiliares en ellas, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad). En el caso de una promoción unitaria de varias viviendas, solo las situadas en los extremos de la misma habrán de cumplir con la condición anterior.

\* \*Para actuaciones de una única vivienda sobre calles con edificación consolidada a la entrada en vigor de este POM, se mantendrá el retranqueo existente a la alineación oficial.

**6.6.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados) para el grado 1º y de 140 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta metros cuadrados) para el grado 2º, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de cada unidad de vivienda, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima.

**6.6.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo a todas las calles a las que de fachada el solar, será de 6 (seis) metros lineales para el grado 1º y de 7 (siete) metros lineales para el grado 2º.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

En el caso de promociones unitarias:

- Cada unidad de vivienda deberá cumplir con el frente mínimo establecido.
- Se establece como longitud máxima de edificación 80 metros lineales, con un número máximo de 12 viviendas adosadas.

**6.6.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será, del 60 % (sesenta por ciento) para el grado 1º y del 50 % (cincuenta por ciento) para el grado 2º, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

Se exceptúan las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya ocupación se considerará máxima aunque supere el porcentaje mencionado.

**6.6.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación se establece para ambos grados en dos plantas (baja, y primera), equivalentes a 7,4 m. (siete coma cuatro metros). En ambos grados se autoriza una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

La altura se medirá según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.6.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 1,00 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 1º y de 1,20 (uno coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2º. Se permite el bajo cubierta y el ático en ambos grados.

Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, con pendiente máxima de los faldones de cubierta del 40%, no computando este aprovechamiento a efectos del cálculo de la edificabilidad en el grado 1º pero si en el 2º, independientemente del uso a que se destine.

**6.6.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

En promociones unitarias, se permite unificar las plazas de estacionamiento privado en un aparcamiento común a toda la promoción.

No se permiten rampas comunes para aparcamientos con menos de cinco plazas.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.6.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPOS II.3: Alternativo en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C. Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 7: ZONA DE ORDENANZA 16: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**

### **6.7.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE), sobre parcela de tamaño grande y medio, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima, se establecen tres grados:

Grado 1º: Se aplica sobre áreas ordenadas en tipología de Edificación Aislada sobre parcela media.

Grado 2º: Se aplica sobre áreas ordenadas en tipología de Edificación Aislada sobre gran parcela.

Grado 3º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *vivienda unifamiliar aislada* en el Suelo Urbanizable del *El Palomar* de la Modificación Puntual 8 del anterior PGOU.

Grados 4º y 5º: Recogen las normas particulares de zona del Plan Parcial de la Higuieritas.

### **6.7.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Para todos los grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.7.3 Retranqueos mínimos. (OD)**

Serán de 3 m (tres metros) a la alineación oficial de fachada para los grados 1º y 2º y de 5 m (cinco metros) a la alineación oficial de fachada para el grado 3º. A los restantes linderos con otras propiedades serán de 3 m (tres metros). Para los grados 4º y 5º los retranqueos son libres. Se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral, o construir cuerpos auxiliares en ellas, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

### **6.7.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 260 m<sup>2</sup> (doscientos sesenta metros cuadrados) para el grado 1º; a los 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados) para el grado 2º, a los 400 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados) para el grado 3º, a los 800 m<sup>2</sup> (ochocientos metros cuadrados) para el grado 4º, a los 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) para el grado 5º, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

**6.7.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo de parcela será de 13 m (trece metros) para el grado 1º; de 15 m (quince metros) para el grado 2º, de 10 m (diez metros) para el grado 3º, de 4,5 m (cuatro coma cinco metros) para el grado 4º y de 14 m (catorce metros) para el grado 5º excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

**6.7.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 35% (treinta y cinco por ciento) de la superficie de la parcela para el grado 1º; del 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie de la parcela para el grado 2º, del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie de la parcela para el grado 3º, del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la parcela para el grado 4º y del 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela para el grado 5º, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya ocupación se considerará máxima aunque supere el porcentaje mencionado.

**6.7.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación se establece para todos los grados en dos plantas (baja, y primera), equivalentes a 7,4 m. (siete coma cuatro metros) para los grados 1º, 2º y 3º y de 8,5 m. (ocho coma cinco metros) para los grados 4º y 5º. Se autoriza una planta de sótano, que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

La altura se medirá según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.7.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,70 (cero coma setenta)  $m^2/m^2$  para el grado 1º, de 0,60 (cero coma sesenta)  $m^2/m^2$  para el grado 2º, de 0,50 (cero coma cincuenta)  $m^2/m^2$  para el grado 3º, de 0,2502 (cero coma doscientos cincuenta y dos)  $m^2/m^2$  para el grado 4º y de 0,3263 (cero coma trescientos sesenta y tres)  $m^2/m^2$  para el grado 5º, medidos sobre parcela neta. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta en todos los grados, que computará a efectos del cálculo de la edificabilidad independientemente del uso a que se destine.

**6.7.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

No se permiten rampas comunes para aparcamientos con menos de cinco plazas.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.7.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano) para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º. Alternativo en situaciones D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º. SUBGRUPOS II.3: Alternativo en situación D. para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º. SUBGRUPO III.2: Prohibido.
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º. Alternativo en situaciones D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I;	Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II;	Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º.
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D para los grados 1º, 2º y 3º. Prohibido para los grados 4º y 5º..

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 8: ZONA DE ORDENANZA 17: RESIDENCIAL EN CONDOMINIO.**

### **6.8.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva, en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE) sobre parcela de tamaño medio, en ámbitos de nueva ordenación propuestos por este POM.

### **6.8.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.8.3 Retranqueos mínimos. (OD)**

Serán de cuatro metros a la alineación oficial de fachada y a los restantes linderos con otras propiedades.

Si se construyeran más de un edificio dentro de la misma parcela la distancia entre éstos será igual o mayor que el 75 % de la mayor de las alturas respectivas; cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse un 50 % con un mínimo de seis metros. La parte de edificación situada bajo rasante podrá adosarse e incluso ser común para dos o más edificios.

### **6.8.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 m<sup>2</sup> (seiscientos metros cuadrados), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

### **6.8.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo de parcela será de 10 m (diez metros), excepto para las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

### **6.8.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 50 % de la superficie de la parcela.

### **6.8.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas, equivalentes a 13,40 m (trece coma

cuatro metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

**6.8.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 1,20 (uno coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de la fachada. Se autoriza el ático y el aprovechamiento bajo cubierta, que computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad independientemente del uso a que se destinen.

**6.8.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.8.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPOS II.3: Alternativo en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C. Alternativo en situaciones D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Alternativo en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I;	Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II;	Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 9: ZONA DE ORDENANZA 21: COMERCIAL Y TERCIARIO.**

### **6.9.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones comerciales y de uso terciario de tamaño grande y medio, en ámbitos de nueva ordenación propuestos por este POM, y en aquellos otros de Suelo Urbano Consolidado en los que se permite el uso Global Terciario como uso compatible. Se establecen tres grados:

Grado 1º: Se aplica sobre parcelas enclavadas en áreas residenciales, en tipología de Edificación Aislada (EA).

Grado 2º: Se aplica sobre áreas de uso terciario o industrial sobre parcela grande, en tipología de Edificación Aislada (EA).

Grado 3º: Se aplica sobre parcelas de uso terciario - hotelero enclavadas en áreas residenciales, en tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC)

### **6.9.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.9.3 Retranqueos. (OD)**

Grados 1º y 2º: serán de 5,0 m (cinco metros) a la alineación oficial de fachada. A los restantes linderos con otras propiedades serán de 3 m (tres metros). No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos a linderos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

Grado 3º, serán de cero metros a la alineación oficial de fachada y a los linderos laterales con otras propiedades.

Para todos los grados, las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

#### **6.9.4 Parcela mínima. (OD)**

Grado 1º, la mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 3.000 (tres mil) m<sup>2</sup>, excepto en las parcelas con frente a la Carretera de Jaén, cuya superficie mínima se establece en 400 m<sup>2</sup>.

Grado 2º, la mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. Para las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, su superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

Grado 3º, la mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>

#### **6.9.5 Frentes de parcela. (OD)**

Para los tres grados el frente mínimo será de 30 (treinta) metros a la alineación oficial de fachada, excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada .

No se fija el frente máximo.

#### **6.9.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Grados 1º y 2º será del 70 (setenta) % de la superficie neta de la parcela, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

Grado 3º será del 80 (ochenta) % de la superficie neta de la parcela, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

#### **6.9.7 Alturas de la edificación. (OD)**

Grados 1º y 2º, la altura máxima de la edificación será de 9,0 (nueve) metros, equivalente a dos plantas.

Grado 3º, la altura máxima de la edificación será de 12,0 (doce) metros, equivalente a tres plantas.

Para los tres grados, la altura se medirá según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se autoriza una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

#### **6.9.8 Edificabilidad. (OE)**

Grado 1º, será de 1,00 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta, excepto en el Suelo Urbano de Cancarix, que será de 0,70 (cero coma setenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grado 2º, será de 0,50 (cero coma cincuenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

Grado 3º, será de 2,2 (dos coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

#### **6.9.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

#### **6.9.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el Terciario, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Mayoritario en situaciones A y D. Prohibido en las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1, II.2 y II.3: Mayoritario en situaciones D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Mayoritario en situaciones D SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Mayoritario en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situaciones A y D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones A
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones A
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 10: ZONA DE ORDENANZA 31: INDUSTRIA ADOSADA.**

### **6.10.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de la industria de tamaño pequeño o medio, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE) y/o Edificación Aislada Adosada (EAA). Se definen dos grados:

Grado 1º: Subsume las antiguas zonas de ordenanza *Industria Nido*, *Industrial en pedanías* e *Industria Adosada* de los sectores S3, SA3 y SA4, del antiguo planeamiento, y se propone para regular nuevos ámbitos ordenados por este POM.

Grado 2º: Subsume la antigua zona de ordenanza *Industrial en pedanías*. Se aplica sobre el polígono ganadero de Rincón del Moro.

### **6.10.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.10.3 Retranqueos. (OD)**

Grado 1º: Serán de 5 (cinco) metros a frente de fachada. El retranqueo a los linderos laterales será de 3 (tres) metros cuando las naves no sean adosadas. El retranqueo al lindero posterior será de 3 (tres) metros.

Grado 2º: Serán de 5 (cinco) metros a frente de fachada. El retranqueo a los linderos laterales y al lindero posterior será libre.

Para ambos grados, cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga – descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga – descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

#### **6.10.4 Parcela mínima y máxima. (OD)**

Grado 1º: La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 400 (cuatrocientos) metros cuadrados, en los que solo se podrá instalar una empresa. Excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

La máxima parcela será de 1.000 (mil) metros cuadrados.

Grado 2º: La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 1.000 (mil) metros cuadrados, en los que solo se podrá instalar una empresa. Excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

La máxima parcela será de 5.000 (cinco mil) metros cuadrados.

#### **6.10.5 Frentes de parcela. (OD)**

Para ambos grados, el frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 12 (doce) metros, excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada

#### **6.10.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Grado 1º: Será del 80 (ochenta) % de la superficie neta de la parcela.

Grado 2º: Será del 70 (setenta) % de la superficie neta de la parcela.

### 6.10.7 Alturas de la edificación. (OD)

Grado 1º: La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, equivalentes a dos plantas.

Grado 2º: La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros equivalentes a una planta.

Medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas (una planta para uso industrial y dos para otros usos). Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

### 6.10.8 Edificabilidad. (OE)

Grado 1º: Será de 0,9 (cero coma nueve) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, excepto en el Suelo Urbano de la pedanía de Nava de Campaña, que será de 0,7 (cero coma siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grado 2º: Será de 1,0 (uno coma cero) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada

### 6.10.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

### 6.10.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

#### Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	En grado 1º Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano. Prohibido en grado 2º
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

#### Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	En grado 1º: Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones En grado 2º: prohibido
GRUPO II: Uso Comercial	En grado 1º: SUBGRUPOS II.1y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D En grado 2º: prohibido
GRUPO III: Uso Hotelero	En grado 1º: SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido En grado 2º: prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	En grado 1º: Compatible en situación D En grado 2º: prohibido

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	En grado 1º: Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	En grado 2º: prohibido, excepto actividades agropecuarias
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en ambos grados, en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en ambos grados en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	En grado 1º: Alternativo en situación D En grado 2º: prohibido

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	En grado 1º: Compatible en situación D En grado 2º: Prohibido
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en ambos grados, en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	En grado 1º: Compatible en situaciones A En grado 2º: Prohibido
GRUPO II: En edificio específico	En grado 1º: Compatible en situaciones D. En grado 2º: Prohibido

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	En grado 1º:Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones. En grado 2º: Prohibido
GRUPO III: Centros de transporte	En grado 1º: Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones. En grado 2º: Prohibido

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en ambos grados, en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 11: ZONA DE ORDENANZA 32: INDUSTRIA PAREADA.**

### **6.11.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, en el antiguo Sector S3, *La Losilla*, con ocupación parcial del solar, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE) y/o Edificación Aislada Adosada (EAA).

### **6.11.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafia-dos en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.11.3 Retranqueos. (OD)**

Serán de 5 (cinco) metros a la alineación exterior y a linderos laterales, y de 4 (cuatro) metros al lindero posterior. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cinco) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

#### **6.11.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. Se fija una parcela máxima de 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>.

#### **6.11.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

#### **6.11.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 70 (setenta) % de la superficie neta de la parcela.

#### **6.11.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, (una planta para uso industrial y dos para otros usos). Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

#### **6.11.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,8 (cero coma ocho) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada. Se permite una planta de sótano.

**6.11.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.11.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I;	Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II;	Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 12: ZONA DE ORDENANZA 33: INDUSTRIA AISLADA.**

### **6.12.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño grande, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE). Se establecen tres grados:

Grado 1º: Subsume las antiguas zonas de ordenanza *Industria Escaparate* de Suelo Urbano e *Industria Aislada grado I* de los sectores S2, S3, SA3 y SA4.

Grado 2º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Industria Aislada grado II* de Suelo Urbano.

Grado 3º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Industria Aislada grado II* del sector SA4.

### **6.12.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.12.3 Retranqueos. (OD)**

Serán de 7 (siete) metros a la alineación de fachada para el grado 1º y de 10 (diez) metros para los grados 2º y 3º. Al resto de linderos se fija un retranqueo de 5 (cinco) metros para los grado 1º y 2º y de 7 (siete) metros para el grado 3º. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

#### **6.12.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup> para el grado 1º, 4.000 (cuatro mil) m<sup>2</sup> para el grado 2º y 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup> para el grado 3º, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

#### **6.12.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada para el grado 1º, de 30 (treinta) metros para el grado 2º y de 35 (treinta y cinco) metros para el grado 3º. No se fija el frente máximo.

#### **6.12.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela para los grados 1º y 2º y del 70 (setenta) % para el grado 3º.

#### **6.12.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros para todos los grados, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, (una planta para uso industrial y dos para otros usos). Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se permite una planta de sótano.

#### **6.12.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,7 (cero coma siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para los grados 1º y 3º y de 0,63

(cero coma sesenta y tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2º. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada

**6.12.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.12.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 13: ZONA DE ORDENANZA 34: INDUSTRIA GRAN PARCELA.**

### **6.13.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de gran tamaño, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE). Se establecen dos grados:

Grado 1º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Industria Gran Parcela* del sector SA4.

Grado 2º: Se aplica sobre áreas reguladas en el planeamiento anterior por la zona de ordenanza *Industria Gran Parcela* del sector S2.

### **6.13.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafia-dos en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.13.3 Retranqueos. (OD)**

Al frente de fachada serán de 20 (veinte) metros para el grado I y de 10 (diez) metros para el grado II. Al resto de linderos se fija un retranqueo de 20 (veinte) metros para el grado I y de 7 (siete) metros para el grado II. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

#### **6.13.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup> para los dos grados, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

#### **6.13.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo será de 50 (cincuenta) metros a la alineación oficial de fachada en ambos grados. No se fija el frente máximo.

#### **6.13.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta de la parcela para el grado 1º y del 50 (cincuenta) % para el grado 2º.

#### **6.13.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros para los dos grados, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, (una planta para uso industrial y dos para otros usos). Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

#### **6.13.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,47 (cero coma cuarenta y siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta para el grado 1º y de 0,50 (cero coma cincuenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 2º. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada

**6.13.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**6.13.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 14: ZONA DE ORDENANZA 35: INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN.**

### **6.14.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales existentes, situadas en el casco urbano sobre áreas de tejidos consolidados, en tipología edificatoria de Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Coincide con la zona de ordenanza homónima del antiguo planeamiento.

### **6.14.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las existentes a la entrada en vigor del presente POM

### **6.14.3 Retranqueos. (OD)**

Serán los existentes a la entrada en vigor del presente POM, y las edificaciones que estuvieran consolidadas con anterioridad al mismo podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

No obstante se dejará, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

(\*) Se permite garita de control

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

**6.14.4 Parcela mínima. (OD)**

Se fija como parcela mínima la existente a la entrada en vigor del presente POM, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales.

**6.14.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo será el existente a la entrada en vigor del presente POM.

**6.14.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 80 (ochenta) % de la superficie neta de la parcela.

**6.14.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 1 planta, (dos para oficinas), con los metros existentes a la entrada en vigor del presente POM. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

**6.14.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 1,0 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada

**6.14.9 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 15: ZONA DE ORDENANZA 36: CONDOMINIO INDUSTRIAL.**

### **6.15.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de la industria y/o del comercio de tamaño pequeño, sobre parcela mancomunada, en tipología edificatoria de Edificación Aislada y/o Edificación Aislada Adosada (EAA).

### **6.15.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.15.3 Retranqueos. (OD)**

Serán de 6 (seis) metros a frente de fachada. El retranqueo a los linderos laterales será de 3 (tres) metros cuando las naves no sean adosadas. El retranqueo al lindero posterior será de 3 (tres) metros.

Cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga – descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

(\*) Se permite garita de control

En espacio de retranqueo a linderos traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga – descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

#### **6.15.4 Parcela mínima. (OD)**

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 1.000 (mil) metros cuadrados. La máxima parcela será de 3.000 (tres mil) metros cuadrados.

#### **6.15.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 35 (treinta y cinco) metros.

#### **6.15.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

#### **6.15.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, (una planta para uso industrial y dos para otros usos). Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

#### **6.15.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,75 (cero coma noventa y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada

#### **6.15.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

#### **6.15.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el industrial, de acuerdo con los grupos y situa-

ciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 16: ZONA DE ORDENANZA 41: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

### **6.16.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a Uso Dotacional de Equipamientos (DE), tanto los públicos como los privados, en instalaciones de uso exclusivo. Esta *Zona de Ordenanza* tiene dos grados:

El Grado 1: Subsume las antiguas zonas de ordenanza *Equipamiento escolar, sanitario, cultural, social y religioso*, de Suelo Urbano. Se propone para regular las instalaciones de equipamiento en edificio exclusivo dentro del casco histórico, barrios de Hellín y pedanías (excepto las de Nava de Campaña, Cañada de Agra y Mingogil).

El Grado 2: Subsume las antiguas zonas de ordenanza *Equipamiento Deportivo* de Suelo Urbano y del sector S3. Se propone para regular instalaciones de equipamiento en edificio exclusivo exteriores al casco histórico; en las pedanías de Nava de Campaña, Cañada de Agra y Mingogil y en nuevas ordenaciones de este POM.

### **6.16.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.16.3 Retranqueos. (OD)**

Grado 1: No se fijan retranqueos mínimos, debiéndose prever los necesarios para cubrir las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares del uso.

Grado 2: Serán de 5 (cinco) metros a frente de fachada y resto de linderos. No obstante, en tanto no se sustituya la edificación, se mantendrán los retranqueos o ausencia de ellos existentes en las parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM.

### **6.16.4 Parcela mínima. (OD)**

Grado 1: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 100 (cien) m<sup>2</sup>, excepto las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

Grado 2: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, excepto las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

**6.16.5 Frentes de parcela. (OD)**

Grado 1: El frente mínimo a todas las calles a las que de frente el solar será de 6 (seis) metros, excepto para las parcela existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada

Grado 2: El frente mínimo a todas las calles a las que de frente el solar será de 15 (quince) metros, excepto para las parcela existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

**6.16.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Grado 1: Será del 80% de la superficie de la parcela, tanto en planta baja como en el resto de las plantas

Grado 2: No se fija ocupación máxima, quedando limitada por los retranqueos mínimos y debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares del uso.

**6.16.7 Alturas de la edificación. (OD)**

Para ambos grados la altura máxima de la edificación será igual a la de la *Zona de Ordenanza* que regule el uso mayoritario que ordene el área en la que se encuentre enclavada la parcela. Se permite una planta de sótano que podrá aumentarse a dos cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM podrán conservar su altura, en tanto no fueran sustituidas. Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos mantendrán como altura máxima la que tuvieron en el momento en que se les incoó expediente de protección.

**6.16.8 Edificabilidad. (OE)**

Grado 1: Será de 1,6 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.

Grado 2: Será de 1,0 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.

**6.16.9 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el Dotacional de Equipamientos, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación.

**6.16.10 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I:	Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II:	Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III:	Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV	Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Prohibido en todos los subgrupos y situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	
GRUPO III: Uso Hotelero	
GRUPO IV: Uso Recreativo	Alternativo en situación D

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Mayoritario en situaciones D
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Mayoritario en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Mayoritario en situación D
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C, para uso privativo
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situación C
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Compatible
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 17: ZONA DE ORDENANZA 42 : ESTACIÓN DE SERVICIO.**

### **6.17.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción de instalaciones para la localización de estaciones de servicio en tipología de Edificación Aislada (EA). Coincide con la zona de ordenanza *Estación de Servicio* del sector S2 (La Fuente) del antiguo planeamiento.

### **6.17.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafia-dos en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

### **6.17.3 Retranqueos. (OD)**

Serán de 10,0 m (diez metros) a la alineación oficial y al resto de los linderos. En las franjas de re-tranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como instalaciones rela-cionadas con el mantenimiento de vehículos, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres co-ma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limita-ciones:

En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (*)
Carga - descarga	Depósito de residuos no con-trolados
	Obstaculización del paso de vehículos

En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga - descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

#### **6.17.4 Parcela mínima. (OD)**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

#### **6.17.5 Frentes de parcela. (OD)**

El frente mínimo será de 30 (treinta) metros a la alineación oficial de fachada, excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

No se fija el frente máximo.

#### **6.17.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 30 (treinta) % de la superficie neta de la parcela, debiendo quedar sujeta a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares del uso.

#### **6.17.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 6,0 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Se permiten dos plantas de sótano.

#### **6.17.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,30 (cero coma tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

#### **6.17.9 Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código ACC

#### **6.17.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el Dotacional de Infraestructuras-Servicios Urbanos, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	Prohibido en todos los subgrupos y situaciones
GRUPO IV: Uso Recreativo	

Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: En edificio específico	Alternativo en situaciones D

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones D.
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **CAPÍTULO 18: ZONA DE ORDENANZA 43: ESPACIOS LIBRES.**

### **6.18.1 Definición. (OE)**

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo regula los espacios libres de carácter privado (huertos, jardines).

Subsume las antiguas zonas de ordenanza de *Zonas verdes y espacios libres* de Suelo Urbano y de *zonas verdes, parques y jardines* del sector SA4

### **6.18.2 Alineaciones y rasantes. (OD)**

Serán libres.

### **6.18.3 Retranqueos. (OD)**

Serán de 3 (tres) metros a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

### **6.18.4 Parcela mínima. (OD)**

No se fija.

### **6.18.5 Frentes de parcela. (OD)**

No se fijan.

### **6.18.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 5 (cinco) % de la superficie neta de la parcela.

### **6.18.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 5 (cinco) metros.

### **6.18.8 Edificabilidad. (OE)**

Será de 0,05 (cero coma cero cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

### **6.18.9 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el dotacional de Zonas Verdes, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine.

Se permitirá el uso de aparcamiento bajo rasante, que cumplirá las condiciones establecidas en el art. 5.1.24 de estas Normas Urbanísticas.

**Uso Residencial (R)**

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I: Uso de Oficinas	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Comercial	Subgrupo II.1 Compatible en situación D (kioscos)
GRUPO III: Uso Hotelero	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Recreativo	

**Uso Industrial (I).**

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

**Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).**

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	

**Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).**

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso público
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todos los casos
GRUPO III: Centros de transporte	

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Uso mayoritario
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## **TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)**

### **CAPÍTULO 0. LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y DE AFECCIONES EN SUELO RÚSTICO**

#### **7.0.1. Complementariedad de la información (OE)**

La información contenida en los Planos 30 y 30.0 del POM: AFECCIONES EN SUELO RÚSTICO, es complementaria de la contenida en los planos 29-0 a 29-16, CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL, CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO, por lo que es de obligado cumplimiento tanto la normativa urbanística derivada de la Categoría y Subcategoría a la que pertenezca cada suelo, como la sectorial derivada de las afecciones a que cada uno esté sometido.

### **CAPÍTULO 1: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 50, PROTECCIÓN NATURAL**

#### **7.1.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 5.1.b) del RSR. Concretamente contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección, englobando todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del espacio natural. Está constituido por:

- Los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles:
  - Monumento Natural Pitón Volcánico de Cancarix
  - Micorreserva de Yesares de Las Minas
  - Micorreserva de Yesares de Nava de Campaña
  - Micorreserva de Yesares de Minateda
  - Micorreserva de Saladar de Agramón
  - Reserva Natural Saladar de Cordovilla (incluye el área periférica de protección)
  - El refugio de fauna de La Laguna de los Patos
  - Hábitat de especies amenazadas. Área de *Helianthemum polygonoides*.
  - LIC. ES4210008 – ZEPA ES0000388: Sierra de Alcaraz y Segura + Cañones del Segura y del Mundo.
  - LIC. ES4210011: Saladares de Cordobilla y Agramón y Laguna de Alboraj.
- Los terrenos incluidos en Hábitats Protegidos y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial
- Las formaciones boscosas naturales
- Las Áreas Críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas.
- Los Montes de Utilidad Pública

El epígrafe F1 del capítulo 3 de la Memoria Justificativa del POM relaciona exhaustivamente todos

los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, que estarán sometidos tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### 7.1.2 Actos permitidos y autorizables. (OE)

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que, en cualquier caso, y en los ámbitos concretos relativos a Espacios Naturales Protegidos, se atenderán a los expresamente permitidos en sus correspondientes Normas de Declaración (o Planes de Ordenación de Recursos Naturales cuando éstos estén aprobados), que se citan a continuación:

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	DECLARACIÓN	PUBLICACIÓN
Monumento Natural Pitón Volcánico de Cancarix	Decreto 103/1998, de 3 de noviembre	DOCM nº 60, de 16-12-1998
Microrreserva de Yesares de Hellín (Las Minas, Nava de Campaña y Minateda)	Decreto 263/2004 de 05 de octubre	DOCM nº 202, de 28-10-2004 (corrección de errores DOCM nº 225 de 30-11-2004)
Microrreserva de Saladar de Agramón	Decreto 81/2005, de 12 de julio	DOCM nº 141, de 15-7-2005
Reserva Natural Saladar de Cordovilla	Decreto 121/2006, de 12 de diciembre	DOCM nº 260, de 15-12-2006
Refugio de fauna de La Laguna de los Patos	Decreto 65/1988, de 17 de mayo	DOCM nº 21 de 24-5-1988
Hábitat de especies amenazadas. Área de <i>Helianthemum polygonoides</i>	Decreto 236/1999, de 14 de diciembre	DOCM nº 83 de 30-12-1999
LIC. ES4210008 – ZEPA ES0000388: Sierra de Alcaraz y Segura + Cañones del Segura y del Mundo	ZEPA: Decreto 82/2005 de 12 de julio	DOCM nº 141 de 15-7-2005
LIC. ES4210011: Saladares de Cordovilla y Agramón y Laguna de Alboraj	Fecha propuesta LIC 12-1997	

**7.1.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

El desglose de usos permitidos establecido a continuación estará condicionado a los usos permitidos que se reconozcan expresamente en el planeamiento urbanístico, la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	Se estará a lo dispuesto en la directiva 92/43/CEE
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

**Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido
-----------------------------------	-----------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitidas redes y distribución, prohibida generación de energía
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibido salvo ampliaciones de los existentes
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibidos, salvo los culturales y científicos, sólo al servicio de los usos permitidos.

### **Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Permitido con las condiciones establecidas en el decreto 93/2008 de la JCCM
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Prohibido

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V: Subestaciones eléctricas	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, sólo al servicio a los usos permitidos.

### **Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
--	---

#### **7.1.4. Retranqueos. (OD)**

En los actos constructivos, serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

#### **7.1.5. Superficie mínima. (OE)**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nue-

va planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario con edificaciones**

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2,0) hectáreas

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos Terciarios**

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1,0) hectárea
---	--------------------------------------

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
--	---

**7.1.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003. y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos relacionados con el sector primario**

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

**7.1.7 Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**7.1.8 Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4\sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 2: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

### **7.2.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 5.1.a) del RSR, que incluyen en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección. Se regulan a continuación los actos, usos y edificaciones en estos suelos, que estarán sometidos tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### **7.2.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que, en cualquier caso, se atenderán a los expresamente permitidos en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, en la legislación de aguas y en la legislación de vías pecuarias.

### **7.2.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

#### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	Se estará a lo dispuesto en la directiva 92/43/CEE
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Prohibido

### **Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido
-----------------------------------	-----------

### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitidas redes y distribución, prohibida generación de energía
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibidos, salvo ampliaciones de los existentes
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibidos, salvo los culturales y científicos sólo al servicio de los usos permitidos

### **Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido sólo al servicio de los usos permitidos
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos. Prohibido sobre las vías pecuarias.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibidos salvo los culturales y científicos sólo al servicio de los usos permitidos

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

**7.2.4. Retranqueos. (OD)**

Para actos constructivos serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

**7.2.5. Superficie mínima. (OE)**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
-----------	---	---

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**7.2.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	10 (diez)% de la superficie de la finca
-----------	---	---

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso (para subestaciones eléctricas se estará a lo dispuesto en el art. 11.2 de la ITP)
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**7.2.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete con cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**7.2.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4\sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL**

### **7.3.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 5.1.c) del RSR al que se adscriben los terrenos que forman parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las carta arqueológica bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural, bien por presentar valores culturales de importancia.

Incluye el área correspondiente al Parque Arqueológico de Hellín (Tolmo de Minateda) y su entorno de protección, que se regulará de acuerdo con el contenido del Plan de Ordenación del Parque Arqueológico, incluido en el Decreto de declaración del Parque. Los suelos incluidos en esta subcategoría estarán sometido tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial (LPHE, LPHCLM, Ley de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha).

### **7.3.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que, en cualquier caso, se atenderán a los expresamente permitidos en las regulaciones concretas de los yacimientos declarados BIC, así como en la incoación del expediente para declarar el Parque Arqueológico de El Tolmo de Minateda, o, si se produce, en su declaración, en cuyo caso sus Normas se integrarán en el POM, de acuerdo con el art. 10 de la Ley 4/2001 de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

### **7.3.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el cultural, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido, excepto vinculada a guarda- ría del bien cultural
-----------------------------------	---

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido sólo al servicio a los usos per- mitidos.
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, sa- neamiento, depuración, vertido)	Prohibido
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribu- ción)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tra- tamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asis- tenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibidos, salvo los culturales y cientí- ficos, sólo al servicio de los usos permi- tidos

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de eva- luación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspon- diente, someterse a Evaluación de Im- pacto Ambiental.
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Prohibido
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibidos, salvo los culturales y científicos, sólo al servicio de los usos permitidos

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido sólo al servicio de los usos permitidos
---------	--	---

**7.3.4. Retranqueos. (OD)**

En los actos constructivos, serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

**7.3.5. Superficie mínima. (OE)**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
---------	--	---

### **7.3.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

#### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

#### **Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
--	---

### **7.3.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete con cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

### **7.3.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4 \times \sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 4: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 53, EXTRACTIVO.**

### **7.4.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 4.b) del RSR por razón de su potencialidad para los aprovechamientos extractivos. Esta clave regula los actos, usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales. Los suelos incluidos en esta subcategoría estarán sometido tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### **7.4.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### **7.4.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de la actividad extractiva, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

#### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	Prohibido
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

#### **Uso Residencial familiar**

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Prohibido
---------	---------------------------	-----------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	Prohibido
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibido
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

**Usos Industriales**

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Permitido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III:	Depósitos al aire libre	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	Prohibido

**Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos, salvo generación de energías no renovables
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos.
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
---------	--	-----------

#### **7.4.4. Retranqueos. (OD)**

Para actos constructivos serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

#### **7.4.5. Superficie mínima. (OE)**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

##### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
---	---

##### **Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	

##### **Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Superficie mínima: la adecuada
TIPO III: Depósitos al aire libre	Superficie mínima tres (3) hectáreas

##### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	

#### **7.4.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

##### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
---	---

##### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Superficie máxima, la adecuada
TIPO III: Depósitos al aire libre	Superficie máxima: 10% de la parcela

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	

**7.4.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**7.4.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4 \times \sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 5: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, AGRÍCOLA.**

### **7.5.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 4.b) del RSR por razón de su potencialidad para los aprovechamientos agrícolas. Esta clave regula los actos, usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales. Los suelos incluidos en esta subcategoría estarán sometido tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### **7.5.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### **7.5.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de la actividad agrícola, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

#### **Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias. Prohibidos los polígonos ganaderos.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

#### **Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido
-----------------------------------	-----------

### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitido salvo generación de energías no renovables
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibido salvo ampliación de los existentes
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibido salvo los de carácter cultural y científico sólo al servicio de los usos permitidos.

### **Usos Industriales**

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Permitido
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido salvo generación de energías no renovables
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibido salvo los de carácter cultural y científico sólo al servicio de los usos permitidos.

### **Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido sólo al servicio de los usos permitidos
---------	--	---

#### 7.5.4. Retranqueos. (OD)

Para actos constructivos serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

#### 7.5.5. Superficie mínima. (OE)

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

#### Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### Usos Terciarios.

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1,0) hectárea
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
--	---

No obstante estas superficies mínimas, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### **7.5.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

#### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

#### **Usos Terciarios**

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

#### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	

TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca
----------	---	---

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.5.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**7.5.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso,  $4 \times \sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 6: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 55, FORESTAL.**

### **7.6.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 4.b) del RSR por razón de su potencialidad para los aprovechamientos forestales. Esta clave regula los actos, usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales. Los suelos incluidos en esta subcategoría estarán sometido tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### **7.6.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### **7.6.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de la actividad forestal, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

#### **Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias. Prohibidos los polígonos ganaderos.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

#### **Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido
-----------------------------------	-----------

### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitidas redes y distribución, prohibida generación de energía
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibido, salvo ampliación de los existentes
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibido salvo los de carácter cultural y científico sólo al servicio de los usos permitidos.

### **Usos Industriales**

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Permitido
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones.	Permitido sólo al servicio de los usos implantados
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibido salvo los de carácter cultural y científico sólo al servicio de los usos permitidos

### **Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido sólo al servicio a los usos permitidos
---------	--	--

#### **7.6.4. Retranqueos. (OD)**

Para actos constructivos serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

#### **7.6.5. Superficie mínima. (OE)**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

#### **Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, san., dep., vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### **Usos Terciarios.**

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1,0) hectárea
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

**Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
--	---

No obstante estas superficies mínimas, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.6.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos Terciarios**

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.6.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**7.6.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso,  $4 \times \sqrt{S}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

## **CAPÍTULO 7: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SUBCATEGORÍA 56, CARRETERAS Y FERROCARRILES.**

### **7.7.1. Definición. (OE)**

En esta subcategoría se adscriben los suelos descritos en el artº 4.c) del RSR. Contempla los suelos del municipio que precisan protección por razón de la preservación de la funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones. Se trata de los terrenos donde se localizan las infraestructuras y sus zonas de servidumbre, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rustico (Decreto 242/2004). Esta categoría de suelo diferencia entre infraestructuras viarias, infraestructuras ferroviarias e infraestructuras eléctricas. Los suelos incluidos en esta subcategoría estarán sometido tanto a la normativa contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y otras disposiciones generales de carácter medioambiental, en sus respectivos ámbitos, como al resto de la normativa sectorial.

### **7.7.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, *en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

El art. 12 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### **7.7.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de las instalaciones de esta subcategoría es la construcción y mantenimiento de las infraestructuras, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los usos permitidos son los ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

#### **Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido en todos los casos
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

#### **Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido en todos los casos
-----------------------------------	------------------------------

### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Prohibido

### **Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá, previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido en todos los casos
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido en todos los casos
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido salvo generación
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

### **Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
--	-----------

**7.7.4. Retranqueos. (OD)**

No procede.

**7.7.5. Superficie mínima. (OE)**

No se fija.

**7.7.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

No procede.

**7.7.7. Alturas de la edificación. (OD)**

No procede.

**7.7.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula.

## **CAPÍTULO 8: CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA**

### **7.8.1. Definición. (OE)**

Las áreas delimitadas con esta categoría en los planos de ordenación lo son por no haber sido adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Son áreas ocupadas mayoritariamente por el uso agropecuario, definido éste como aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial, pero que por su proximidad a los desarrollos urbanos proyectados, deben ser preservados de construcciones e instalaciones que puedan condicionar los crecimientos urbanos futuros.

### **7.8.2. Actos permitidos y autorizables. (OE)**

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, se permite la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

El art. 11 del RSR define los Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.

Finalmente, en esta categoría de suelo rústico de reserva podrán proponerse y aprobarse actuaciones urbanizadoras de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

### **7.8.3. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)**

El uso mayoritario de esta categoría es el mantenimiento de las actividades agropecuarias, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

#### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	Permitido excepto la agrupación de instalaciones para formar nuevos polígonos ganaderos tras la aprobación definitiva de este POM, que necesitarán de un Plan Especial para ser autorizable.
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias y bodegas	Permitido
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

### **Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido
-----------------------------------	-----------

### **Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

### **Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico
TIPO II: Actividades industriales y productivas	
TIPO III: Depósitos al aire libre	Prohibidas las actividades que deban asentarse en suelo urbano o urbanizable industrial.
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

### **Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	Permitido
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

### **Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
--	-----------

#### 7.8.4. Retranqueos. (OD)

En actos constructivos, serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales se respetará un retranqueo de 15 (quince) metros desde el eje del camino, pudiendo quedar reducido el retranqueo a 6 (seis) metros en los caminos rurales de primera categoría y a 5,5 (cinco coma cinco) metros en los caminos rurales de segunda categoría.

#### 7.8.5. Superficie mínima. (OE)

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Superficie mínima una (1) hectárea
-----------------------------------	------------------------------------

#### Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

#### Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Superficie mínima, la adecuada
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO III: Depósitos al aire libre	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

### **Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima, tres (3) hectáreas
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

### **Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas para > 132KV
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

### **Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
---------	--	---

No obstante estas superficies mínimas, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### **7.8.6. Superficie de ocupación máxima. (OE)**

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
-----------------------------------	---------------------------------------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	No se fija
TIPO II: Actividades industriales y productivas	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,5 (siete con cinco)% de la superficie de la finca
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Retranqueo de 12 metros a linderos para < 132KV
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para los usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el art. 19 del RSR, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, siempre que se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios; y b) que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.8.7. Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que, para usos industriales, terciarios y dotacionales, la instalación requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

**7.8.8. Edificabilidad. (OE)**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta categoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso,  $4\sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) cuando se trate de una edificación de carácter residencial y  $8\sqrt{\text{Sup}}$  (ocho por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) en los demás casos.

## ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES.....	2
<b><u>CAPÍTULO 1. MARCO FÍSICO.</u></b> .....	<b>2</b>
1.1.1 Ámbito.....	2
1.1.2 Desarrollo del POM.....	2
1.1.3 Competencias.....	2
<b><u>CAPÍTULO 2. PRELIMINARES.</u></b> .....	<b>3</b>
<b>SECCIÓN 1. ABREVIATURAS.</b> .....	<b>3</b>
1.2.1 Significados.....	3
<b>SECCIÓN 2. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL POM.</b> .....	<b>4</b>
1.2.2 Planeamiento anterior.....	4
1.2.3 Marco jurídico.....	4
1.2.4 Documentos del POM.....	5
1.2.5 Vigencia.....	5
1.2.6 Modificaciones.....	5
1.2.7 Plazos.....	6
1.2.8 Ejecutividad del POM.....	6
1.2.9 Obligatoriedad del POM.....	6
1.2.10 Suspensión del Plan de Ordenación Municipal.....	6
<b>SECCIÓN 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN.</b> .....	<b>7</b>
<b><u>Epígrafe 1. Solicitud de información.</u></b> .....	<b>7</b>
1.2.11 El POM como documento público.....	7
<b><u>Epígrafe 2. Acciones y recursos y peticiones de los particulares.</u></b> .....	<b>7</b>
1.2.12 Solicitud de información.....	7
1.2.13 Cédula urbanística.....	7
1.2.14 Publicidad.....	7
1.2.15 Información sobre las licencias en la obra.....	7
1.2.16 Acción pública.....	7
1.2.17 Recursos.....	8
1.2.18 Peticiones.....	8
<b><u>Epígrafe 3. Información Pública e interpretación de documentos.</u></b> .....	<b>8</b>
1.2.19 Trámite de información.....	8
1.2.20 Modificación de zonas verdes.....	8
1.2.21 Criterios de interpretación de documentos.....	8
<b><u>Epígrafe 4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.</u></b> .....	<b>9</b>
1.2.22 Figuras de planeamiento de desarrollo.....	9
1.2.23 Etapas de desarrollo.....	9
1.2.24 Situaciones urbanísticas.....	10
<b>SECCIÓN 4. TIPOS DE ÁMBITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS.</b> .....	<b>10</b>
1.2.25 Definiciones.....	10
1.2.26 Nuevas delimitaciones.....	11
<b><u>CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</u></b> .....	<b>12</b>
<b>SECCIÓN 1. SUELO URBANO.</b> .....	<b>12</b>
1.3.1 Definición.....	12
1.3.2 Terrenos que forman el Suelo Urbano.....	12
1.3.3 Categorías del Suelo Urbano.....	12
<b>SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE.</b> .....	<b>12</b>
1.3.4 Definición.....	12
1.3.5 División del Suelo Urbanizable.....	12
<b>SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO.</b> .....	<b>12</b>
1.3.6 Definición.....	12
1.3.7 Categorías que forman el suelo rústico.....	13
1.3.8 Infraestructuras y Sistemas Generales.....	13

<b>CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	14
1.4.1 Niveles funcionales de ordenación .....	14
1.4.2 Determinaciones de Ordenación Estructural (OE) .....	14
1.4.3 Determinaciones de Ordenación Detallada (OD) .....	15
<b>TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b> .....	16
<b>CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO</b> .....	16
<b>SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO</b> .....	16
<b>Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones</b> .....	16
2.1.1 Los Programas de Actuación Urbanizadora .....	16
2.1.2 Adquisición del derecho a edificar .....	16
2.1.3 Nivel insuficiente de urbanización en SU .....	16
2.1.4 Estudio de Detalle para completar definiciones .....	16
2.1.5 Casos en que es necesario un Plan Especial .....	16
2.1.6 Modificación de la Ordenación Estructural y/o Detallada por los PERIM. ....	17
<b>Epígrafe 2. Gestión del Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbano</b> .....	17
2.1.7 Ámbitos con Propuesta de Ordenación Detallada.....	17
2.1.8 Desviaciones en la medición de un Ámbito .....	17
2.1.9 Contenido de un PE que modifique una Propuesta de Ordenación Detallada. ....	17
2.1.10 Proyecto de Reparcelación .....	17
<b>Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano</b> .....	18
2.1.11 Definición de conceptos.....	18
<b>SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN SUELO URBANO</b> ....	18
<b>Epígrafe 1. Generalidades</b> .....	18
2.1.12 Naturaleza del Proyecto de Urbanización.....	18
2.1.13 Determinaciones de un PU.....	19
<b>Epígrafe 2. Documentación y condiciones</b> .....	20
2.1.14 Contenido documental de un PU.....	20
2.1.15 Otros requisitos del PU .....	21
<b>Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización</b> .....	21
2.1.16 PU conjunto con el de edificación.....	21
2.1.17 Protección del suelo .....	22
2.1.18 Recepción .....	22
<b>CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANIZABLE</b> .....	23
<b>SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE</b> .....	23
<b>Epígrafe 1. Sectorización</b> .....	23
2.2.1 Sectores .....	23
2.2.2 Los programas de Actuación Urbanizadora.....	23
<b>Epígrafe 2. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares</b> .....	23
2.2.3 Requisitos .....	23
2.2.4 Modificaciones.....	24
<b>SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE</b> .....	25
<b>Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación</b> .....	25
2.2.5 Contenido del PU.....	25
2.2.6 Naturaleza del PU .....	25
2.2.7 Determinaciones de un PU.....	25
2.2.8 Prelación .....	25
<b>Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Locales y Generales</b> .....	26
2.2.9 Urbanización de los SS LL .....	26
2.2.10 Redacción de planes y su coste.....	26
<b>CAPÍTULO 3. EL SUELO RÚSTICO</b> .....	27
<b>SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO</b> .....	27

2.3.1	Aprovechamiento.....	27
2.3.2	Parcelaciones rústicas.....	27
2.3.3	Prohibición de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.....	27
2.3.4	Núcleo de población.....	28
2.3.5	Usos admitidos y prohibidos.....	28
2.3.6	Carácter de las limitaciones.....	29
2.3.7	Actos sujetos a calificación urbanística.....	29
2.3.8	Normas concurrentes.....	29
2.3.9	Desarrollo por Planes Especiales.....	29
<b>SECCIÓN 2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....</b>		<b>29</b>
<b><u>Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....</u></b>		<b>29</b>
2.3.10	Obras, instalaciones y edificaciones permitidas y prohibidas ..	29
2.3.11	Licencia y calificación urbanística.....	30
2.3.12	Otras autorizaciones administrativas.....	30
2.3.13	Planes Especiales.....	30
2.3.14	Protección del dominio público.....	31
<b><u>Epígrafe 2. Edificaciones e Instalaciones vinculadas a Explotaciones Agrarias.....</u></b>		<b>31</b>
2.3.15	Instalaciones de explotaciones agrarias.....	31
2.3.16	Licencia municipal y calificación urbanística.....	31
2.3.17	Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.....	31
2.3.18	Condiciones de uso y edificación.....	32
<b><u>Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones no agrarias.....</u></b>		<b>32</b>
2.3.19	Licencia y calificación urbanística.....	32
2.3.20	Legitimación expresa.....	32
2.3.21	Tipos.....	32
2.3.22	Condiciones de parcela.....	33
2.3.23	Normativa e Instrucciones Específicas.....	33
2.3.24	Actuaciones sobre edificaciones existentes.....	33
<b>SECCIÓN 3. ASENTAMIENTOS RURALES.....</b>		<b>33</b>
2.3.25	Definición.....	33
2.3.26	Ordenación de los asentamientos rurales.....	33
<b>TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.....</b>		<b>35</b>
<b><u>CAPÍTULO 1- GENERALIDADES.....</u></b>		<b>35</b>
3.1.1	Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento.....	35
3.1.2	Transmisiones.....	35
3.1.3	Entidades colaboradoras.....	35
<b><u>CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANO.....</u></b>		<b>36</b>
<b>SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.....</b>		<b>36</b>
3.2.1	Derechos.....	36
3.2.2	Deberes.....	36
<b>SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.....</b>		<b>37</b>
3.2.3	Derechos.....	37
3.2.4	Deberes.....	37
<b>SECCIÓN 3. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.....</b>		<b>37</b>
3.2.5	Parcelaciones de solares.....	37
3.2.6	Prohibición de reparcelación discontinua para regularizar solares inedificables.....	38
<b><u>CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.....</u></b>		<b>39</b>
3.3.1	Derechos.....	39
3.3.2	Deberes.....	39

<b><u>CAPÍTULO 4. EL SUELO RÚSTICO</u></b> .....	41
3.4.1 Derechos.....	41
3.4.2 Deberes.....	41
<b>TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO</b> .....	42
<b><u>CAPÍTULO 1. GENERALIDADES</u></b> .....	42
<b>SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA</b> .....	42
4.1.1 Actos sometidos al requisito de licencia.....	42
4.1.2 Inicio de actos regulados mediante licencia.....	42
<b>SECCIÓN 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD</b> .....	42
4.1.3 Concesión directa de la licencia.....	42
4.1.4 Concesión por acto presunto.....	42
4.1.5 Recursos.....	42
4.1.6 Subsanación de reparos.....	43
4.1.7 Modificación de la licencia.....	43
4.1.8 Licencia con proyecto básico.....	43
4.1.9 Inspección.....	43
4.1.10 Acta de Replanteo Previo.....	43
4.1.11 Exhibición de modelo municipal.....	44
4.1.12 Vigencia.....	44
4.1.13 Caducidad y renovación de la licencia.....	44
4.1.14 Incumplimiento de plazos parciales.....	45
4.1.15 Solicitud de nueva licencia.....	45
4.1.16 Subsanación de defectos.....	45
4.1.17 Obras con licencia caducada.....	45
4.1.18 Restauración del orden.....	45
<b>SECCIÓN 3. LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....	45
4.1.19 Régimen de fuera de ordenación.....	45
4.1.20 Áreas remitidas a planeamiento especial o catálogos.....	46
4.1.21 Alturas, fondos parcela mínima.....	46
4.1.22 Enajenaciones.....	46
4.1.23 Obras autorizables.....	46
4.1.24 Obras de armonización con estas Normas.....	47
4.1.25 Documentación.....	47
<b>SECCIÓN 4. PROCEDIMIENTO</b> .....	47
4.1.26 Modalidades.....	47
4.1.27 Zonas de Aplicación Directa (I).....	47
4.1.28 Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada (II).....	47
4.1.29 Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada (III).....	48
4.1.30 Licencias en el ámbito del Conjunto Histórico de Hellín y de los Bienes de interés cultural en su categoría de Zona Arqueológica y Sitio Histórico.....	48
<b><u>CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO</u></b> .....	49
4.2.1 Actos sujetos a licencia municipal.....	49
4.2.2 Actos que requieren calificación urbanística.....	49
4.2.3 Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico.....	49
4.2.4 Licencia sobre elementos incluidos en la Carta Arqueológica.....	49
<b>TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DE SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES</b> .....	50
<b><u>CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO</u></b>	

<b>DE LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>50</b>
5.1.1 Significado.	50
<b>SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES</b>	<b>50</b>
5.1.2 Alineación oficial.	50
5.1.3 Alineación exterior a espacios públicos.	50
5.1.4 Alineación interior.	50
5.1.5 Alineación fija de fachada.	50
5.1.6 Rasante oficial.	51
5.1.7 Rasante natural de los solares.	51
5.1.8 Retranqueo a fachada.	51
5.1.9 Retranqueo a lindero.	51
5.1.10 Chaflán.	51
<b>SECCIÓN 2. FRENTE DE SOLAR.</b>	<b>51</b>
5.1.11 Definición.	51
5.1.12 Frente mínimo.	52
<b>SECCIÓN 3. FONDO EDIFICABLE.</b>	<b>52</b>
5.1.13 Definición.	52
5.1.14 Fondo máximo edificable.	52
<b>SECCIÓN 4. PARCELA NETA. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE.</b>	<b>52</b>
5.1.15 Definición.	52
<b>SECCIÓN 5. SUPERFICIES.</b>	<b>52</b>
5.1.16 Superficie ocupada.	52
5.1.17 Superficie máxima construible (superficie total edificada).	53
5.1.18 Coeficiente de edificabilidad.	53
5.1.19 Superficie libre.	53
5.1.20 Patio de parcela o de luces.	53
5.1.21 Patio de manzana.	54
5.1.22 Patio inglés.	54
5.1.23 Ático.	54
5.1.24 Plazas y jardines al servicio del Ámbito de Actuación.	54
<b>SECCIÓN 6. ALTURAS.</b>	<b>54</b>
5.1.25 Altura total de la Edificación.	54
5.1.26 Altura mínima libre de plantas.	54
5.1.27 Altura máxima libre.	55
5.1.28 Forjados.	55
5.1.29 Altura máxima de la edificación.	55
5.1.30 Altura mínima de la edificación.	55
5.1.31 Arista de Coronación.	55
5.1.32 Procedimiento de medición.	55
5.1.33 Solares con frente a dos calles de rasante distinta, cuyos tramos de alineación no se intersecan.	56
5.1.34 Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.	56
5.1.35 Identificación de la altura máxima de la edificación.	56
5.1.36 Altura expresada en número de plantas.	56
<b>SECCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE PARCELA.</b>	<b>56</b>
5.1.37 Definición.	56
5.1.38 Edificación principal.	56
5.1.39 Edificación Secundaria.	57
5.1.40 Altura máxima de la Edificación Secundaria.	57
5.1.41 Edificación sobre rasante.	57
5.1.42 Edificación bajo rasante.	57
<b>SECCIÓN 8. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.</b>	<b>57</b>
5.1.43 Balcones.	57
5.1.44 Terrazas.	57
5.1.45 Miradores.	58
5.1.46 Cuerpos cerrados volados.	58
5.1.47 Porches.	58

<b>SECCIÓN 9. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES</b> .....	<b>58</b>
5.1.48 Definición. ....	58
5.1.49 Toldos.....	58
5.1.50 Marquesinas.....	59
5.1.51 Cornisas y aleros.....	59
5.1.52 Otros salientes.....	59
<b>SECCIÓN 10. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS</b> .....	<b>59</b>
5.1.53 Condiciones de los elementos publicitarios. ....	59
5.1.54 Publicidad en medianerías. ....	59
5.1.55 Muestras.....	60
5.1.56 Banderines. ....	60
5.1.57 Instalaciones de Telecomunicaciones.....	60
<b><u>CAPÍTULO 2. NATURALEZA DE LOS USOS</u></b> .....	<b>61</b>
5.2.1 Niveles de desagregación de usos.....	61
5.2.2 Usos globales de los ámbitos de planeamiento. ....	61
5.2.3 Usos pormenorizados de la edificación.....	61
5.2.4 Naturaleza de los usos.....	61
5.2.5 Uso mayoritario. ....	62
5.2.6 Usos compatibles.....	62
5.2.7 Usos alternativos.....	62
5.2.8 Usos prohibidos. ....	62
5.2.9 Usos permitidos .....	63
5.2.10 Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones .....	63
5.2.11 Aplicación de las <i>Zonas de Ordenanza</i> en el suelo urbano.....	63
5.2.12 Aplicación de las <i>Zonas de Ordenanza</i> en Suelo Urbanizable.....	63
5.2.13 Aplicación de las <i>Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación</i> en el Suelo Rústico. ....	64
5.2.14 Barreras arquitectónicas. ....	64
<b><u>CAPÍTULO 3. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL (R)</u></b> .....	<b>65</b>
<b>SECCIÓN 1. USO RESIDENCIAL</b> .....	<b>65</b>
5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo. ....	65
5.3.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	65
5.3.3 Condiciones de las viviendas. ....	66
5.3.4 Viviendas para minusválidos. ....	66
5.3.5 Plazas de estacionamiento.....	66
<b><u>CAPITULO 4. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL TERCIARIO (T)</u></b> .....	<b>67</b>
<b>SECCIÓN 1. USO TERCIARIO</b> .....	<b>67</b>
5.4.1 Definición .....	67
5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	67
5.4.3 Condiciones de los locales. ....	67
5.4.4 Plazas de estacionamiento de vehículos.....	69
5.4.5 Locales con uso fuera de ordenación.....	69
5.4.6 Campamentos de turismo. ....	69
5.4.7 Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo. ....	69
<b><u>CAPITULO 5. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL (I)</u></b> .....	<b>71</b>
<b>SECCIÓN 1. INDUSTRIA</b> .....	<b>71</b>
<b><u>Epígrafe 1. Definición, clasificaciones y molestias</u></b> .....	<b>71</b>
5.5.1 Definición. ....	71
5.5.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	71
5.5.3 Situación relativa .....	72
5.5.4 Molestias e impactos ambientales. ....	73
<b><u>Epígrafe 2. Emisiones atmosféricas</u></b> .....	<b>73</b>
5.5.5 Definición. ....	73
5.5.6 Niveles de emisión. ....	73

5.5.7	Concentraciones admisibles.....	73
5.5.8	Densidad de emisión de contaminantes.....	74
<b>Epígrafe 3. Olores.....</b>		<b>75</b>
5.5.9	Definición.....	75
<b>Epígrafe 4. Ruidos.....</b>		<b>75</b>
5.5.10	Medida.....	75
5.5.11	Nivel sonoro interior.....	75
5.5.12	Molestias por ruido que quedan prohibidas.....	75
<b>Epígrafe 5. Incendio y explosión.....</b>		<b>76</b>
5.5.13	Definición.....	76
5.5.14	Empresas de peligrosidad especial.....	78
5.5.15	Niveles de peligrosidad.....	78
5.5.16	Condiciones de los locales.....	78
5.5.17	Hidrantes.....	79
5.5.18	Pasillos de seguridad.....	79
5.5.19	Altura de acceso a naves.....	79
5.5.20	Longitud máxima de los cuerpos de edificación.....	79
<b>Epígrafe 6. Fraccionamiento en el suministro de mercancías.....</b>		<b>79</b>
5.5.21	Definición.....	79
<b>Epígrafe 7. Frecuencia en el suministro de mercancías.....</b>		<b>79</b>
5.5.22	Definición.....	79
<b>Epígrafe 8. Condiciones generales de funcionamiento.....</b>		<b>80</b>
5.5.23	Definición.....	80
5.5.24	Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.....	80
5.5.25	Usos industriales en edificio compartido con usos residenciales.....	80
5.5.26	Radicaciones ionizantes y electromagnéticas.....	80
5.5.27	Vibraciones.....	81
5.5.28	Deslumbramientos.....	81
5.5.29	Aguas residuales.....	81
5.5.30	Vertidos.....	82
5.5.31	Almacenamiento de residuos líquidos.....	84
5.5.32	Residuos sólidos y recogida de basuras.....	84
5.5.33	Energía eléctrica.....	84
5.5.34	Estudios de impacto.....	84
5.5.35	Plazas de estacionamiento de vehículos.....	85
5.5.36	Actividades industriales fuera de ordenación.....	85
<b>Epígrafe 9. Condiciones de funcionamiento de los distintos grupos.....</b>		<b>85</b>
5.5.37	Grupo I y II.....	85
5.5.38	Grupo III.....	85
5.5.39	Grupo IV.....	86
<b>SECCIÓN 2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....</b>		<b>86</b>
5.5.40	Definición y limitaciones.....	86
5.5.41	Condiciones generales.....	87
<b>CAPITULO 6. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL DOTACIONAL (D).....</b>		<b>88</b>
5.6.1	Definición.....	88
5.6.2	Usos pormenorizados.....	88
<b>SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTO (DE).....</b>		<b>88</b>
5.6.3	Definición.....	88
5.6.4	Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Equipamientos.....	88
5.6.5	Condiciones de los locales de los Grupos I y II de los usos DEDU,D-CU-DE y DSA.....	89
5.6.6	Condiciones de las actividades e instalaciones del Grupo I del Uso DEIS.....	90
5.6.7	Condiciones de las estaciones de servicio de suministro de carburantes.....	90
<b>SECCIÓN 2. USO DE COMUNICACIONES (DC).....</b>		<b>90</b>
5.6.8	Definición.....	90
5.6.9	Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Comunicaciones.....	90
5.6.10	Condiciones de los espacios para estacionamiento.....	90
5.6.11	Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías.....	91

5.6.12	Condiciones de ocupación bajo rasante .....	91
5.6.13	Condiciones de ocupación sobre rasante .....	91
5.6.14	Dimensiones de las calzadas .....	92
5.6.15	Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia .....	92
5.6.16	Condiciones específicas de los espacios rodados privados .....	93
5.6.17	Dimensiones y características de las sendas peatonales .....	94
5.6.18	Pavimentaciones .....	94
5.6.19	Franjas de reserva .....	95
5.6.20	Aparcamientos públicos.....	95
<b>SECCIÓN 3. USO DE ZONAS VERDES.....</b>		<b>95</b>
5.6.21	Definición .....	95
5.6.22	Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Zonas Verdes.....	95
5.6.23	Condiciones .....	96
<b>SECCIÓN 4. USO DE CAMPO DE GOLF.....</b>		<b>96</b>
5.6.24	Definición .....	96
5.6.25	Condiciones generales del uso y del diseño. ....	97

<b><u>CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.</u></b>		<b>97</b>
5.7.1	Condiciones generales: obligación de solicitar licencia. ....	97
5.7.2	Protección contra incendios y pánico. ....	97
5.7.3	Aislamientos. ....	98
5.7.4	Supresión de barreras arquitectónicas.....	98
5.7.5	Vertidos .....	98
5.7.6	Instalaciones eléctricas .....	99
5.7.7	Instalaciones de Telecomunicación .....	99

<b><u>CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN.</u></b>		<b>100</b>
<b>SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....</b>		<b>100</b>
5.8.1	Principios generales. ....	100
5.8.2	Clasificación. ....	100
5.8.3	Modalidades de aplicación de las condiciones estéticas.....	100
5.8.4	Tendidos aéreos.....	101
5.8.5	Instalaciones en los edificios.....	101
5.8.6	Tratamiento de los parametros.....	101
5.8.7	Materiales.....	101
<b>SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.....</b>		<b>102</b>
<b><u>Epígrafe 1. Grupo I Edificación en suelo urbano y urbanizable</u></b>		<b>102</b>
5.8.8	Remisión al POM. ....	102
5.8.9	Volúmenes y Paramentos verticales de la edificación.....	102
5.8.10	Pavimentos. ....	102
5.8.11	Cubiertas. ....	103
5.8.12	Cerramientos y celosías .....	103
5.8.13	Construcciones por encima de la altura.....	103
5.8.14	Pavimentación de los espacios públicos. ....	103
5.8.15	Jardinería de los espacios públicos.....	104
5.8.16	Mobiliario urbano y elementos de servicio. ....	104
<b><u>Epígrafe 2. Grupo II. Construcciones en suelo rústico</u></b>		<b>104</b>
5.8.17	Materiales e integración en el entorno.....	104
<b>SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.....</b>		<b>105</b>
5.8.18	Oportunidad.....	105
5.8.19	Fines .....	105
5.8.20	Método.....	105
5.8.21	Resolución. ....	106

<b><u>CAPITULO 9. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DEL PAISAJE.</u></b>		<b>107</b>
--	--	------------

<b>SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.</b>	<b>107</b>
5.9.1 Objeto.	107
5.9.2 Efectos de la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)	107
<b>SECCIÓN 2. NIVELES DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.</b>	<b>107</b>
5.9.3 Tipos de protección .	107
5.9.4 Grado 1: Protección integral .	108
5.9.5 Grado 2: Protección parcial .	108
5.9.6 Grado 3: Protección ambiental .	109
<b>SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS</b>	<b>110</b>
5.9.7 Obras sobre bienes catalogados .	110
5.9.8 Obras de mantenimiento. .	110
5.9.9 Obras de consolidación.....	110
5.9.10 Obras de recuperación .	111
5.9.11 Obras de acondicionamiento .	111
5.9.12 Obras de reestructuración .	112
5.9.13 Obras de ampliación .	112
<b>SECCIÓN 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES</b>	<b>112</b>
5.9.14 Infracciones. .	112
5.9.15 Modificaciones del catálogo. .	113
<b>SECCIÓN 5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE</b>	<b>114</b>
5.9.16 Medidas protectoras del paisaje y de la cubierta vegetal que lo condiciona. ....	114
<b><u>CAPITULO 10. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.</u></b>	<b>115</b>
5.10.1 Normativa sectorial a aplicar..	115
<b><u>CAPITULO 11. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS, Y PARA LA SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS</u></b>	<b>116</b>
<b>SECCIÓN 1. VIAS FÉRREAS</b>	<b>116</b>
5.11.1 Legislación aplicables .	116
5.11.2 Limitaciones de la propiedad.....	116
<b>SECCIÓN 2. CARRETERAS Y CAMINOS PÚBLICOS</b>	<b>116</b>
5.11.3 Legislación aplicable. .	116
5.11.4 Uso de las carreteras. Limitaciones de la propiedad .	117
5.11.5 Determinaciones complementarias.....	121
<b>SECCIÓN 3. VIAS PECUARIAS</b>	<b>123</b>
5.11.6 Descripción.....	123
5.11.7 Deslinde.....	123
5.11.8 Medidas de protección.....	123
<b>SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN</b>	<b>123</b>
5.11.9 Servidumbre de paso. Protección de avifauna. .	123
5.11.10 Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo. ....	124
<b>SECCIÓN 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO</b>	<b>124</b>
5.11.11 Franja de servicio.....	124
5.11.12 Redes de regadío.....	124
<b>SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES</b>	<b>125</b>
5.11.13 Servidumbres.....	125
5.11.14 Situación transitoria.....	125
5.11.15 Modificaciones y actuaciones en los cauces.....	125
5.11.16 Preservación de hábitats protegidos. ....	126
<b>SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRÁNEAS</b>	<b>127</b>
5.11.17 Servidumbres y alumbramientos.....	127
5.11.18 Licencias y proyectos. ....	127
5.11.19 Inscripción en el Registro de Aguas. ....	127
<b>SECCIÓN 8. CEMENTERIOS</b>	<b>127</b>
5.11.20 Ubicación de nuevos cementerios y ampliación de existentes. ....	127

5.11.21 Interpretación de la distancia a considerar.....	127
5.11.22 Afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico .....	128
<b>SECCIÓN 9. AEROGENERADORES .....</b>	<b>128</b>
5.11.23 Legislación Aplicable.....	128
5.11.24 Áreas restringidas.....	128
5.11.25 Limitaciones de densidad y Tramitación.....	128
<b>SECCIÓN 10. LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA.....</b>	<b>128</b>
5.11.26 Normas sectoriales para la actividad agropecuaria .....	128

**TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM. (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA)..... 130**

<b><u>CAPÍTULO 1. DEFINICIONES.</u> .....</b>	<b>130</b>
6.1.1 Modalidad de las definiciones. ....	130
6.1.2 Descripción del Código. ....	130
6.1.3 Transformación. ....	131

<b><u>CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENANZA 11 : VIVIENDA TRADICIONAL.</u> .....</b>	<b>133</b>
6.2.1 Definición. ....	133
6.2.2 Alineaciones y rasantes. ....	133
6.2.3 Retranqueos y fondo edificable.....	134
6.2.4 Parcela mínima. ....	134
6.2.5 Frentes de parcela.....	135
6.2.6 Superficie de ocupación máxima. ....	135
6.2.7 Alturas de la edificación. ....	135
6.2.8 Edificabilidad. ....	135
6.2.9 Condiciones estéticas para el grado 1º. ....	135
6.2.10 Plazas de estacionamiento.....	136
6.2.11 Desglose de los usos globales de la edificación.....	136

<b><u>CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENANZA 12 : TERMINACIÓN DE CASCO.</u>.....</b>	<b>139</b>
6.3.1 Definición. ....	139
6.3.2 Alineaciones y rasantes. ....	139
6.3.3 Retranqueos y fondo edificable y cuerpos volados.....	140
6.3.4 Parcela mínima. ....	140
6.3.5 Frentes de parcela.....	140
6.3.6 Superficie de ocupación máxima. ....	140
6.3.7 Alturas de la edificación. ....	140
6.3.8 Edificabilidad. ....	141
6.3.9 Plazas de estacionamiento.....	141
6.3.10 Desglose de los usos globales de la edificación.....	141

<b><u>CAPÍTULO 4. ZONA DE ORDENANZA 13 : ENSANCHE.</u> .....</b>	<b>143</b>
6.4.1 Definición. ....	143
6.4.2 Alineaciones y rasantes. ....	143
6.4.3 Retranqueos mínimos.....	144
6.4.4 Parcela mínima. ....	144
6.4.5 Frentes de parcela.....	144
6.4.6 Superficie de ocupación máxima. ....	144
6.4.7 Alturas de la edificación. ....	144
6.4.8 Edificabilidad. ....	144
6.4.9 Plazas de estacionamiento.....	145
6.4.10 Desglose de los usos globales de la edificación.....	145

<b><u>CAPÍTULO 5. ZONA DE ORDENANZA 14 : RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO.</u>.....</b>	<b>147</b>
6.5.1 Definición. ....	147
6.5.2 Alineaciones y rasantes. ....	147

6.5.3	Retranqueos mínimos.....	147
6.5.4	Parcela mínima. ....	147
6.5.5	Frentes de parcela.....	147
6.5.6	Superficie de ocupación máxima. ....	147
6.5.7	Alturas de la edificación. ....	147
6.5.8	Edificabilidad. ....	148
6.5.9	Plazas de estacionamiento.....	148
6.5.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	148

**CAPÍTULO 6. ZONA DE ORDENANZA 15 : RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA**

<b><u>DENSIDAD.</u></b> .....	150	
6.6.1	Definición. ....	150
6.6.2	Alineaciones y rasantes. ....	150
6.6.3	Retranqueos mínimos.....	150
6.6.4	Parcela mínima. ....	151
6.6.5	Frentes de parcela.....	151
6.6.6	Superficie de ocupación máxima. ....	151
6.6.7	Alturas de la edificación. ....	151
6.6.8	Edificabilidad. ....	151
6.6.9	Plazas de estacionamiento.....	152
6.6.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	152

**CAPÍTULO 7. ZONA DE ORDENANZA 16 : RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.** ..... 154

6.7.1	Definición. ....	154
6.7.2	Alineaciones y rasantes. ....	154
6.7.3	Retranqueos mínimos.....	154
6.7.4	Parcela mínima. ....	154
6.7.5	Frentes de parcela.....	155
6.7.6	Superficie de ocupación máxima. ....	155
6.7.7	Alturas de la edificación. ....	155
6.7.8	Edificabilidad. ....	155
6.7.9	Plazas de estacionamiento.....	155
6.7.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	155

**CAPÍTULO 8. ZONA DE ORDENANZA 17 : RESIDENCIAL EN CONDOMINIO.** ..... 158

6.8.1	Definición. ....	158
6.8.2	Alineaciones y rasantes. ....	158
6.8.3	Retranqueos mínimos.....	158
6.8.4	Parcela mínima. ....	158
6.8.5	Frentes de parcela.....	158
6.8.6	Superficie de ocupación máxima. ....	158
6.8.7	Alturas de la edificación. ....	158
6.8.8	Edificabilidad. ....	159
6.8.9	Plazas de estacionamiento.....	159
6.8.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	159

**CAPÍTULO 9. ZONA DE ORDENANZA 21 : COMERCIAL Y TERCARIO.** ..... 161

6.9.1	Definición. ....	161
6.9.2	Alineaciones y rasantes. ....	161
6.9.3	Retranqueos.....	161
6.9.4	Parcela mínima. ....	162
6.9.5	Frentes de parcela.....	163
6.9.6	Superficie de ocupación máxima. ....	163
6.9.7	Alturas de la edificación. ....	163
6.9.8	Edificabilidad. ....	163
6.9.9	Plazas de estacionamiento.....	163
6.9.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	163

<b><u>CAPÍTULO 10. ZONA DE ORDENANZA 31 : INDUSTRIA ADOSADA.</u></b>	<b>166</b>
6.10.1 Definición.	166
6.10.2 Alineaciones y rasantes.	166
6.10.3 Retranqueos.	166
6.10.4 Parcela mínima.	167
6.10.5 Frentes de parcela.	167
6.10.6 Superficie de ocupación máxima.	167
6.10.7 Alturas de la edificación.	168
6.10.8 Edificabilidad.	168
6.10.9 Plazas de estacionamiento.	168
6.10.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	168
<b><u>CAPÍTULO 11. ZONA DE ORDENANZA 32 : INDUSTRIA PAREADA.</u></b>	<b>170</b>
6.11.1 Definición.	170
6.11.2 Alineaciones y rasantes.	170
6.11.3 Retranqueos.	170
6.11.4 Parcela mínima.	171
6.11.5 Frentes de parcela.	171
6.11.6 Superficie de ocupación máxima.	171
6.11.7 Alturas de la edificación.	171
6.11.8 Edificabilidad.	171
6.11.9 Plazas de estacionamiento.	172
6.11.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	172
<b><u>CAPÍTULO 12. ZONA DE ORDENANZA 33 : INDUSTRIA AISLADA.</u></b>	<b>174</b>
6.12.1 Definición.	174
6.12.2 Alineaciones y rasantes.	174
6.12.3 Retranqueos.	174
6.12.4 Parcela mínima.	175
6.12.5 Frentes de parcela.	175
6.12.6 Superficie de ocupación máxima.	175
6.12.7 Alturas de la edificación.	175
6.12.8 Edificabilidad.	175
6.12.9 Plazas de estacionamiento.	176
6.12.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	176
<b><u>CAPÍTULO 13. ZONA DE ORDENANZA 34 : INDUSTRIA GRAN PARCELA.</u></b>	<b>178</b>
6.13.1 Definición.	178
6.13.2 Alineaciones y rasantes.	178
6.13.3 Retranqueos.	178
6.13.4 Parcela mínima.	179
6.13.5 Frentes de parcela.	179
6.13.6 Superficie de ocupación máxima.	179
6.13.7 Alturas de la edificación.	179
6.13.8 Edificabilidad.	179
6.13.9 Plazas de estacionamiento.	180
6.13.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	180
<b><u>CAPÍTULO 14. ZONA DE ORDENANZA 35 : INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN.</u></b>	<b>182</b>
6.14.1 Definición.	182
6.14.2 Alineaciones y rasantes.	182
6.14.3 Retranqueos.	182
6.14.4 Parcela mínima.	183
6.14.5 Frentes de parcela.	183
6.14.6 Superficie de ocupación máxima.	183
6.14.7 Alturas de la edificación.	183
6.14.8 Edificabilidad.	183

6.14.9	Desglose de los usos globales de la edificación.....	183
--------	--	-----

**CAPÍTULO 15. ZONA DE ORDENANZA 36 : CONDOMINIO INDUSTRIA NIDO..... 185**

6.15.1	Definición. ....	185
6.15.2	Alineaciones y rasantes. ....	185
6.15.3	Retranqueos.....	185
6.15.4	Parcela mínima. ....	186
6.15.5	Frentes de parcela.....	186
6.15.6	Superficie de ocupación máxima. ....	186
6.15.7	Alturas de la edificación. ....	186
6.15.8	Edificabilidad. ....	186
6.15.9	Plazas de estacionamiento.....	186
6.15.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	186

**CAPÍTULO 16. ZONA DE ORDENANZA 41 : EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS..... 189**

6.16.1	Definición. ....	189
6.16.2	Alineaciones y rasantes. ....	189
6.16.3	Retranqueos.....	189
6.16.4	Parcela mínima. ....	189
6.16.5	Frentes de parcela.....	190
6.16.6	Superficie de ocupación máxima. ....	190
6.16.7	Alturas de la edificación. ....	190
6.16.8	Edificabilidad. ....	190
6.16.9	Desglose de los usos globales de la edificación.....	190
6.16.10	Plazas de estacionamiento.....	190

**CAPÍTULO 17. ZONA DE ORDENANZA 42 : ESTACIÓN DE SERVICIO..... 192**

6.17.1	Definición. ....	192
6.17.2	Alineaciones y rasantes. ....	192
6.17.3	Retranqueos.....	192
6.17.4	Parcela mínima. ....	193
6.17.5	Frentes de parcela.....	193
6.17.6	Superficie de ocupación máxima. ....	193
6.17.7	Alturas de la edificación. ....	193
6.17.8	Edificabilidad. ....	193
6.17.9	Plazas de estacionamiento.....	193
6.17.10	Desglose de los usos globales de la edificación.....	193

**CAPÍTULO 18. ZONA DE ORDENANZA 43 : ESPACIOS LIBRES..... 196**

6.18.1	Definición. ....	196
6.18.2	Alineaciones y rasantes. ....	196
6.18.3	Retranqueos.....	196
6.18.4	Parcela mínima. ....	196
6.18.5	Frentes de parcela.....	196
6.18.6	Superficie de ocupación máxima. ....	196
6.18.7	Alturas de la edificación. ....	196
6.18.8	Edificabilidad. ....	196
6.18.9	Desglose de los usos globales de la edificación.....	196

**TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)..... 198**

**CAPÍTULO 0. LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y DE AFECCIONES EN SUELO RÚSTICO.198**

**7.0.1 Complementariedad de la información.....198**

**CAPÍTULO 1. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 50, PROTECCIÓN NATURAL..... 198**

7.1.1	Definición.....	199
7.1.2	Actos permitidos y autorizables.....	200
7.1.3	Desglose de los usos permitidos y prohibidos . .....	200
7.1.4	Retranqueos.....	201
7.1.5	Superficie mínima.....	201
7.1.6	Superficie de ocupación máxima. ....	202
7.1.7	Alturas de la edificación. ....	203
7.1.8	Edificabilidad. ....	203

**CAPÍTULO 2. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO : SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN AMBIENTAL..... 204**

7.2.1	Definición.....	204
7.2.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística. ....	204
7.2.3	Desglose de los usos .....	204
7.2.4	Retranqueos.....	206
7.2.5	Superficie mínima.....	206
7.2.6	Superficie de ocupación máxima. ....	207
7.2.7	Alturas de la edificación. ....	207
7.2.8	Edificabilidad. ....	207

**CAPÍTULO 3. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL..... 208**

7.3.1	Definición.....	208
7.3.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística. ....	208
7.3.3	Desglose de los usos .....	208
7.3.4	Retranqueos.....	210
7.3.5	Superficie mínima.....	210
7.3.6	Superficie de ocupación máxima. ....	211
7.3.7	Alturas de la edificación. ....	211
7.3.8	Edificabilidad. ....	211

**CAPÍTULO 4: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 53, EXTRACTIVO ..... 212**

7.4.1	Definición.....	212
7.4.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística. ....	212
7.4.3	Desglose de los usos .....	212
7.4.4	Retranqueos.....	214
7.4.5	Superficie mínima.....	214
7.4.6	Superficie de ocupación máxima. ....	214
7.4.7	Alturas de la edificación. ....	215
7.4.8	Edificabilidad. ....	215

**CAPÍTULO 5: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 54, AGRÍCOLA ..... 216**

7.5.1	Definición.....	216
-------	-----------------	-----

7.5.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística. ....	216
7.5.3	Desglose de los usos .....	216
7.5.4	Retranqueos.....	218
7.5.5	Superficie mínima.....	218
7.5.6	Superficie de ocupación máxima. ....	219
7.5.7	Alturas de la edificación. ....	220
7.5.8	Edificabilidad. ....	220

**CAPÍTULO 6: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL**

<b><u>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 55, FORESTAL</u></b> .....		221
7.6.1	Definición. ....	221
7.6.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística . ....	221
7.6.3	Desglose de los usos .....	221
7.6.4	Retranqueos.....	223
7.6.5	Superficie mínima.....	223
7.6.6	Superficie de ocupación máxima. ....	224
7.6.7	Alturas de la edificación. ....	225
7.6.8	Edificabilidad. ....	225

**CAPÍTULO 7: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL**

**PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS:**

<b><u>SUBCATEGORÍA 56, CARRETERAS Y FERROCARRILES</u></b> .....		226
7.7.1	Definición. ....	226
7.7.2	Actos permitidos . ....	226
7.7.3	Desglose de los usos .....	226
7.7.4	Retranqueos.....	228
7.7.5	Unidad mínima.....	228
7.7.6	Superficie de ocupación máxima. ....	228
7.7.7	Alturas de la edificación. ....	228
7.7.8	Edificabilidad. ....	228

**CAPÍTULO 8: CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA**.....

7.8.1	Definición. ....	229
7.8.2	Actos permitidos con y sin calificación urbanística . ....	229
7.8.3	Desglose de los usos .....	229
7.8.4	Retranqueos.....	231
7.8.5	Superficie mínima.....	231
7.8.6	Superficie de ocupación máxima. ....	232
7.8.7	Alturas de la edificación. ....	234
7.8.8	Edificabilidad. ....	234