

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Peñascosa
(Albacete)
Normas Urbanísticas y Fichas de Gestión Urbanística

ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES.....	3
TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO	13
TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	18
TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	36
TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	53
CAPÍTULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....	54
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	63
TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	68
CAPITULO 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO	68
CAPÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	94
TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....	109
TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.....	117
FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS	124

NORMAS URBANÍSTICAS

Se identifican con las siglas OE los artículos que son de ordenación estructural y con OP los artículos que son de ordenación pormenorizada.

TÍTULO I.- GENERALIDADES

El objeto del presente título es establecer la regulación de aspectos generales del plan.

Artículo 1. Plazos y condiciones de revisión o modificación del plan. OE

1.- El presente Plan entrará en vigor conforme a lo establecido en el artículo 42 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

Podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

a) Que se proponga una modificación del planeamiento que modifique sustancialmente las directrices del modelo territorial del Plan.

b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbano de reserva. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre edificado el 70 % del suelo urbano de reserva previsto en el presente Plan.

c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de ámbito supramunicipal siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).

-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

e) La variación en un cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

f) La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

g) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan.

h) La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 2. Criterios de interpretación en caso de contradicción entre los distintos documentos que integran el plan. OE

En caso de discrepancia entre documentos gráficos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada corrección material de error.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos respecto a la realidad.

Artículo 3. Usos, construcciones e instalaciones no legalizadas y acordes con este Plan de Delimitación de Suelo Urbano. OE

1. Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano que no siendo contrarios a sus determinaciones, no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación, sin perjuicio de la aplicación del plazo legal de prescripción de la infracción urbanística. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas normas.

2. En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las normas y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

3. En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

Artículo 4. Usos, construcciones e instalaciones «fuera de ordenación». OE

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas, y por tanto quedan calificadas como «fuera de ordenación».

Dentro del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación, no existen edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, es decir, instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, 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 la que no concurren las circunstancias anteriores.

Esta instrucción tiene carácter de ordenación detallada.

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 del PDSU establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

No producirá incremento del valor de expropiación la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en estas normas.

Grados de calificación de «fuera de ordenación» de edificaciones parcialmente incompatibles:

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: Edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.

- Grado 2: Edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de la alineación oficial o de la altura máxima de alero exigida por la ordenanza correspondiente.

- Grado 3: Edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con la ordenación.

- Grado 4: Locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano para el uso al que están destinados.

Norma transitoria para usos, construcciones e instalaciones «fuera de ordenación»:

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones «fuera de ordenación», y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan de Delimitación de Suelo Urbano:

a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.

b) En los edificios «fuera de ordenación» en grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).

c) En los edificios «fuera de ordenación» en grado 2, en las zonas que excedan la alineación o la altura máxima sólo se admitirán obras que supongan el cumplimiento

de las condiciones de alineación y/o altura máxima de alero establecida en la ordenanza correspondiente.

d) En los edificios «fuera de ordenación» en grado 3:

d.1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

d.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y, siempre que la propiedad suscriba que no suponen un incremento de su valor de expropiación.

e) En los locales e instalaciones «fuera de ordenación» en grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren la normativa aplicable de seguridad, habitabilidad o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones. Con carácter excepcional, no se aplicará esta restricción de obras permitidas para aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Edificaciones a Preservar.

2. En caso de que se soliciten licencias para ejecutar obras en edificios a los que les sea de aplicación la presente norma transitoria, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que estén permitidos, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada dentro de los límites expuestos anteriormente.

Artículo 5. Legislación aplicable. OE

La legislación urbanística autonómica vigente para la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

Siendo los Reglamentos e Instrucciones a los que se remite esta ley, considerandolos vigentes mientras no se opongan a la misma, los siguientes:

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Orden de 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Si durante la vigencia del Plan se publicaran nuevos reglamentos para la TRLOTAU se tendrán en cuenta para el desarrollo del Plan siempre que no lo contradigan.

Será de aplicación la restante legislación y normativa que pueda afectar al desarrollo de las determinaciones del PDSU, siendo de aplicación en caso de contradicción la de ámbito superior.

Y respecto al cumplimiento de la accesibilidad se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa estatal y autonómica:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.
- Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Artículo 6. Documentación y contenido. OE

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano sobre la base de las reglas establecidos en el artículo 52 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, consta de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas
4. Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
5. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
6. Catálogo de suelo residencial público.
7. Planos de ordenación.

Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización no forman parte del PDSU y de acuerdo al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán en procedimiento y documento aparte.

Artículo 7. Determinaciones estructurales. OE

Son determinaciones de ordenación estructural las señaladas en los artículos 24 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo las siguientes:

1. Las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido
2. Clasificación del suelo en urbano, urbano de reserva y rústico, y su división de cada una de estas clases en las categorías que procedan
3. Delimitación preliminar de ámbitos de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, y la secuencia lógica de su desarrollo.
4. Uso global mayoritario e intensidades y densidades de edificación máximas para cada ámbito, unidades de actuación y zonas de ordenación territorial y urbanística, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.
5. Sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y sistema general de espacios libres
6. Objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y criterios que rigen la ordenación del suelo rústico.

Artículo 8. Determinaciones pormenorizadas. OP

Son determinaciones de ordenación detallada las señaladas en los artículos 24 del TRLOTAU y 20 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo las siguientes:

1. La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementario y conforme con la ordenación estructural. En suelo urbano forman parte de las determinaciones

pormenorizadas las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas.

2. Los usos pormenorizados y ordenanzas, y en concreto, las tipologías y altura de la edificación, retranqueos y condiciones volumétricas.
3. Las determinaciones no estructurales de las ordenanzas zonales.
4. La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras locales, así como los usos y ordenanzas en los mismos términos previstos para los sectores de suelo urbano de reserva.
5. La delimitación concreta de Unidades de Actuación para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado.
6. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

El objeto del presente título es establecer su régimen de protección, uso, servidumbres y otras limitaciones resultantes de las distintas legislaciones sectoriales, así como la regulación de los sistemas generales.

Artículo 9. Suelos pertenecientes al Dominio Público. OE

Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección se consideran incluidos en la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.

Los suelos perteneciente al sistema general de dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente, tienen la condición de bienes de dominio público.

Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

Las vías urbanas comprendidas en una unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 10. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público. OE

Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, el respeto a las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

Cuando en una unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la

competente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

Están sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Artículo 11. Condiciones y modo de ejecución de los sistemas generales. OE

Las fichas de gestión de los distintos suelos urbanos del presente Plan, indican la superficie en metros de los suelos de sistemas generales interiores de cada ámbito de suelo urbano de reserva.

Los sistemas generales deberán ser obtenidos y ejecutados con cargo a la actuación.

Artículo 12. Carreteras. OE

Las redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal son:

Carretera que accede al núcleo de población de Peñascosa desde la N-322 y lo une a Pesebre y Masegoso.

Carretera de Peñascosa a Arteaga y hacia Casas de Lázaro.

La carretera local de Peñascosa a Cerroblanco.

La carretera local de Fuenlabrada a Burrueco.

Todas ellas con una *zona de dominio* público a cada lado de la vía, medida desde el exterior de la explanación; una *zona de servidumbre* entre la línea de dominio público y una paralela desde las citadas aristas exteriores de la explanación y una *zona de protección* entre la línea de servidumbre y una equidistancia medidas del mismo modo anteriormente explicado.

En las carreteras de titularidad de Castilla –La Mancha, el dominio público será de 3 m; la zona de servidumbre de 8m y la de protección de 30 m. En éstas el *límite de la edificación*, que se mide desde la arista exterior de la calzada más próxima, será de 18 m.

De acuerdo a las especificaciones de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y en el Reglamento General de Carreteras, RD 1812/94 de 2 de septiembre (BOE 23-09-94).

Artículo 13. Cauces y captaciones de agua. OE

Los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección se incluyen dentro del suelo rústico de protección ambiental, y comprenden los terrenos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales según artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Asimismo, comprenden los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público (artículo 56 de la Ley 12/2002 del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha) con un perímetro de protección en torno a las mismas de 100m que podrá ser diferente en base a estudios pormenorizados que se realicen de las mismas.

En esta categoría se incluyen el río del Arquillo, el de Cortés, el Portelano, el del Tobarejo, el de Puenteillas y el del Pesebre, las acequias, las ramblas y sus perímetros de protección.

De acuerdo al artículo 5.1.a del Reglamento de Suelo Rústico se protege los terrenos anteriormente descritos en toda la zona de policía (100 metros de anchura).

En esta categoría incluimos también los sondeos de captación de agua y las numerosas fuentes naturales que se encuentran dentro del ámbito municipal:

1. Fuente de Casa Lerma
2. Fuente las Monjas
3. Fuente de las Cobachas
4. Fuente del Cerezo
5. Fuente de El Zorío
6. Fuente de El Zorío
7. Fuente del Chorro
8. Fuente del Soto
9. Fuente el Vivero
10. Fuente de Carboneras
11. Fuente de la Remolina
12. Fuente la Loma Peñascosa
13. Fuente las Canalicas
14. Fuente Callada del Rancho
15. Fuente Ojico de la Callada del Rancho
16. Fuente Ojico de las Carrascas
17. Fuente la Chozza Peñascosa
18. Fuente de la Artesa
19. Fuente de El Vidrio

20. Fuente Fuenlabrada
21. Fuente el Moncayo
22. Fuente de El Burrueco 1
23. Fuente de El Burrueco 2
24. Fuente de la Poza
25. Fuente de Pedro Juan
26. Fuente Cañada Seca
27. Fuente de Arteaga
28. Fuente Puenteillas
29. Fuente la Canaleja
30. Fuente de El Pesebre
31. Sondeo Burrueco 1
32. Sondeo Burrueco 2
33. Sondeo Campamentos

Los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de aguas para abastecimiento poblacional se incluyen dentro de la categoría de SRNU de protección Ambiental, dichas captaciones se encuentran graficadas en los planos de clasificación. Los perímetros de protección de dichas captaciones se establecen en un radio de 100 metros en torno a las mismas.

Artículo 14. Vías Pecuarias. OE

Se incluyen en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental la totalidad de vías pecuarias del municipio junto con una franja mínima de 5 metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal.

Para las vías pecuarias que discurren caballerías entre dos términos municipales, en los tramos de colindancia entre los dos municipios se califica la mitad de la anchura legal de la vía pecuaria, junto con su franja de protección de 5 m en la categoría de suelo antes indicada. En esta situación se encuentra la Vereda de Peñascosa, de 20,89 m de anchura legal, clasificada en el término de Alcaraz pero que discurre por el límite con Peñascosa.

Cuando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o suelo urbano de reserva, se clasifican como suelo urbano, teniendo en cuenta siempre la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y la compatibilidad del trazado.

Artículo 15. Accesibilidad y ocupación del dominio público. OP

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Las superficies anteriores no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Será legítima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, conforme al artículo 24.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

El objeto del presente título es establecer la regulación de los distintos usos globales del suelo, indicando las condiciones de implantación y puesta en servicio de las edificaciones que se ubicarán en ellos.

Las normas generales de uso son aquellas condiciones que regulan las diferentes actividades para ser desarrolladas en los lugares que para ello sea posible o tenga dispuesto este PDSU.

Estas condiciones no serán de aplicación a los usos existentes antes de la aprobación de este PDSU, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento anterior. Con posterioridad a la aprobación de este PDSU cualquier uso o actividad a desarrollar en el término municipal de Peñascosa se regulará por lo establecido en este capítulo.

Artículo 16. Características sustantivas de los usos. OE

El Anexo I del Reglamento de Planeamiento indica la clasificación de los Usos según sus características sustantivas:

- Uso global: el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

- Uso mayoritario: el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

3. A los efectos de la existencia o de la nueva implantación de distintos usos en los suelos, las normas zonales los tipificarán con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso global:

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles:

Son aquéllos que pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso global, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios.

c) Usos prohibidos:

Son usos prohibidos aquéllos que impiden las Normas Generales de Uso de este PDSU por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquéllos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad o tranquilidad.

4. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- Red viaria.
- Parques (P), jardines (J), áreas de juego (Ad) y espacios libres.
- Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS).

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

5. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos, las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas o compatibles, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establezcan en este PDSU.

Artículo 17. Usos globales. OE

El Anexo I del Reglamento de Planeamiento expone una definición de los Usos según sus características funcionales.

- **Uso Residencial (R):**

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

- **Uso Terciario (T).**

Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías, actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apart-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares, locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, y actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

- **Uso Industrial (I).**

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.

- **Uso Dotacional (D).**

Es aquel 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.

Artículo 18. Usos pormenorizados. OP

Se entiende por uso pormenorizado el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

En virtud del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Reglamento de Planeamiento) se distinguen los siguientes usos según sus características funcionales:

1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): 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.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): 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.

c) 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.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Los garajes son los locales destinados de forma habitual, a guardar vehículos de motor mecánico. Los talleres de reparación de vehículos se regirán por normas de industrias, aun estando situados en garajes.

Con las siguientes categorías:

1. Categoría 1: De uso particular: adosado a una vivienda con superficie máxima de 50 m², o anexo a una vivienda en edificio independiente con superficie máxima de 100 m².

2. Categoría 2: De uso colectivo: en los bajos de una vivienda colectiva con superficie máxima de 500 m², o en la planta inferior y/o patio de manzana con superficie máxima de 1000 m².

3. Categoría 3, Garajes industriales: en zonas industriales y sin limitación de superficie.

En los de categorías 2 y 3 se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

-superficie mínima por planta, incluido espacio de maniobra y acceso, 25 m².

-altura libre mínima de 2,20 m.

-estudio especial de ventilación cuando esta no sea directa al exterior.

2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A. Comercio minorista con superficie no superior a 100 m².

Categoría B. Comercio minorista o Autoservicio con superficie de ventas entre 100 y 400 m².

Categoría C. Supermercados y grandes almacenes con superficie de ventas entre 400 y 2500 m².

Categoría D. Establecimientos asociados espacialmente.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deber garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas normas, y las disposiciones vigentes específicas, aparte de los que estime necesario el Servicio Municipal contra incendios.

Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones etc.

b) 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 apart-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

Los locales o edificios destinados al hospedaje o alojamiento temporal de personas, tales como residencias, hoteles, hostales, pensiones, fondas, cumplirán las condiciones estipuladas para cada caso por la reglamentación hotelera de aplicación.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor, quedando eximido el promotor o propietario del cumplimiento de esta norma si así lo establece el Ayuntamiento por estimar que no se necesita para la zona dotación de plazas de aparcamiento.

Comprende este uso también las actividades vinculadas al consumo de alimentos, refrescos, etc. en el lugar que se expenden, tales como bares, cafeterías, restaurantes, piscinas.

c) 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.

Es decir, los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independiente de la vivienda.

Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1. Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.

Categoría 2. Locales de oficinas en planta baja o 1ª.

Categoría 3. Edificios de uso exclusivo de oficinas y otros usos complementarios excepto el de vivienda.

Las diversas categorías de oficinas cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

d) Uso de Ocio (TO): 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.

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Uso Industrial (I).

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) 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.

Las condiciones que se señalan para el uso industria y almacenaje, son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reforma o reestructuración.

Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

En zonas de uso global residencial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales 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 conveniente.

Todos los residuos producidos por la industria que por su volumen o características no puedan ser recogidos por el servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria.

Todas las actividades industriales deberán estar autorizadas, y cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle.

Las actividades industriales tanto productivas como de almacenaje, se clasifican en las siguientes categorías:

1ª categoría: Actividades sin molestias para la vivienda;

Son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Se incluyen, así mismo, los garajes privados de cada edificio sin servicio de taller, mantenimiento, ni de carburantes, y los almacenes, siempre que no utilicen maquinaria especial para el transporte, apilamiento, etc...

Superficie máxima 75 m²

Potencia máxima instalada 0,25 CV

Nivel máximo de ruido 20 db

2ª categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda;

Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Se incluyen, así mismo, los garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Superficie máxima 125 m²

Potencia máxima instalada 2 CV

Nivel máximo de ruido 25 db

3ª categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda;

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permitan su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de una zona, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Se incluyen, así mismo, los garajes públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y carburantes hasta 5000 litros, con depósito subterráneo.

Superficie máxima 500m²

Potencia máxima instalada 10CV

Nivel máximo de ruido 40 db

4ª categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas.

Superficie máxima 3000 m²

Potencia máxima instalada sin limitaciones

Nivel máximo de ruido 55 db

5ª categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.

Los distintos grados de compatibilidad de usos se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:

- Situación a: En edificios de viviendas, en plantas superiores.
- Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.
- Situación c: En edificio de vivienda o anejo a vivienda unifamiliar.
- Situación d: En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.
- Situación e: En edificio industrial exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.
- Situación f: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.
- Situación g: En edificios industriales en Suelo Rústico, a 2000 m. como mínimo de las Áreas Urbanas previstas en este PDSU y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en el mismo. En todo caso, esta localización estará condicionada a que se garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultará afectado por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, el núcleo urbano.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son las señaladas en el siguiente cuadro:

SITUACIÓN	UNIDAD	CATEGORÍAS				
		1	2	3	4	5
A	m2. C.V. dBa	50 2 40	NO	NO	NO	NO
B	m2. C.V. dBa	150 6 45	200 6 45	NO	NO	NO
C	m2. C.V. dBa	200 10 45	300 10 50	NO	NO	NO
D	m2. C.V. dBa		400 15 55	600 20 60	NO	NO
E	m2. C.V. dBa			1000 30 65	2000 100 70	NO NO
F	m2. C.V. dBa			2000 100 70	Ilím. Ilím. 100	NO
G	m2. C.V. dBa				Ilím. Ilím. Ilím.	Ilím. Ilím. Ilím.

La medición en Decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

4. Uso Dotacional (D).

Es aquel 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 con accesibilidad y eliminación de barreras.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): 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 artículo 24.1 y 2 del Reglamento.

c) Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

-Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía (depósitos de GLP) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Podemos entender incluido el uso religioso: que es el uso destinado a los edificios de culto religioso, vida conventual o cementerios. Y cumplirán lo que les fuere de aplicación de los usos vivienda, hotelero y cultural.

-Uso Educativo (DEDU): aquel 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.

Incluye los espacios, edificios y locales comerciales destinados a funciones docentes con las siguientes categorías:

Categoría A. Centros Preescolares.

Categoría B. Centros de Primaria.

Categoría C. Centros de Secundaria.

Categoría D. Centros de Formación Profesional.

Categoría E. Centros de Enseñanza Superior.

Categoría F. Otras Enseñanzas.

Categoría G. Colegios Mayores, etc.

Las construcciones de este tipo, atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia sobre el particular.

-Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Dentro del uso cultural se consideran incluidos en el mismo los edificios destinados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Salas de conferencias y exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de aficionados, etc.

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industrias, viviendas y espectáculos.

Dentro del uso deportivo se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A. Deportes cuya necesidad de superficie no alcanzan los 200 m².

Categoría B. Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m², o hasta 500 espectadores.

Categoría C. Deportes 501 a 2.000 espectadores.

Categoría D. Deportes con más de 2.000 espectadores.

En las instalaciones deportivas se estará a lo regulado por la normativa NIDE.

-Uso Administrativo-Institucional (DAL): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las

Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A. Servicios administrativos:

A.1.- Ayuntamientos.

A.2.- Juzgados.

A.3.- Organismos de la Administración del Estado.

A.4.- Organismos de la Administración de la Comunidad

Autónoma.

Categoría B. Servicios de Orden:

B.1.- Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.

B.2.- Policía Municipal y de Tráfico.

Categoría C. Servicios de higiene y Prevención:

C.1.- Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C.2.- Parques de bomberos.

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial vigente que les sean de aplicación, y subsidiariamente para las categorías A y B las condiciones generales y particulares del uso de oficinas.

-Uso Recreativo (DR): aquel uso que comprende las actividades destinadas al recreo o alojamiento temporal a través de albergues o zonas de acampada, pudiendo tener titularidad pública o privada.

-Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquel 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.

Para el uso sanitario que corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos, se establecen las siguientes categorías y subcategorías.

Categoría A. Red hospitalaria.

1.- Ciudades sanitarias.

2.- Hospitales generales.

3.- Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).

4.- Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

Categoría B. Red Asistencia Médica.

- 1.- Casas de socorro-centros de urgencia.
- 2.- Consultorios / dispensarios.
- 3.- Ambulatorios.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en materia de sanidad y en su caso las de uso hotelero que les fueran de aplicación.

En el uso asistencial que corresponde a los edificios e instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría A. Guarderías, casas-cuna.

Categoría B. Residencias y clubes u hogares de ancianos.

Categoría C. Geriátricos.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

Artículo 19. Habitabilidad y programa mínimo de la vivienda. OP

Para ser calificada como habitable, la vivienda deberá disponer de las siguientes condiciones mínimas:

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas Generales, y al menos uno de los huecos recaerá sobre la calles, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.

No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.

La vivienda constará como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estancia: Superficie útil no menor a 14 m².
- b) Estancia-Comedor-Cocina: Superficie útil no menor de 20 m²
- c) Cocina: Si es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.
- d) Dormitorio Principal: Tendrá una superficie útil mínima de 10 m².
- e) Dormitorio doble: Cuando haya un dormitorio doble además del principal, tendrá una superficie útil mínima de 8 m².
- f) Dormitorio sencillo: Superficie útil mínima de 6 m².
- g) Cuarto de aseo: Dispondrá de, al menos, lavabo, baño e inodoro.

El acceso al cuarto de aseo, no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. En caso de haber más de un cuarto de aseo en la vivienda, al menos uno tendrá acceso independiente, pudiéndose acceder al resto desde los dormitorios.

- h) Pasillos: Anchura mínima de 0,85 m.

En la vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior que deberá ser con protección de vistas desde la calle.

La distancia libre mínima medida en vertical entre el suelo y el techo será de 2'40 m. pudiendo reducirse hasta un mínimo de 2'20 m. en dependencias de servicio tales como aseos, lavaderos, despensas, vestidores, pasillos, trasteros, etc.

En viviendas colectivas el ancho mínimo del recorrido de acceso por espacios comunes a viviendas será de 1,00 m. Su diseño y trazado permitirá el paso de un rectángulo de 0,70 × 2,00 m.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% máximo, o por escaleras que tendrán un ancho de al menos 1,00 m.

Las escaleras tendrán tramos continuos con no más de 19 peldaños, y cumplirán la fórmula: $huella + 2 \times \text{contrahuellas}$ o tabicas, ha de ser igual a 0'63 ó 0'64, procurando que la huella de anchura 0,27 m. mínimo y una tabica no superior a 0,18 m.

En lo previsto en estas determinaciones, deberá observarse las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad recogida en el DB SUA 9, y en la ley 13/1982, de 7 de abril, modificada por la ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, en cuanto al porcentaje de reserva de viviendas destinadas a PMR dentro de promociones de viviendas sujetas a algún tipo de protección (un mínimo de un cuatro por ciento con las características adecuadas para garantizar el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad).

Además se cumplirá la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y más concretamente en el Decreto 158/1998, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la ORD VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² techo y en todo caso por cada vivienda. El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá eximir excepcionalmente y de manera justificada del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no se considere necesario.

Toda vivienda deberá tener obligatoriamente en su interior instalaciones de agua corriente potable, energía eléctrica, y estar conectada con la red de saneamiento separativa de conformidad con las respectivas reglamentaciones vigentes en cada materia.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria, son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, para superficies mayores les serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

El objeto del presente título es establecer la regulación general de las tipologías, parámetros edificatorios y dimensiones de las diferentes edificaciones.

Artículo 20. Tipologías edificatorias. OP

Se distinguen dos casos de tipologías edificatorias:

Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 21. Consideraciones Generales de la edificación. OP

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

En el suelo urbano y urbano de reserva ordenado detalladamente, el Plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Artículo 22. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial. OP

DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.). Las cotas de rasante están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

La cota natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación.

MANZANA

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 23. Parámetros urbanísticos relativos a parcela. OP

PARCELA

Se denomina parcela en suelo urbano, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación detallada.

PARCELA MÍNIMA.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aun no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas en ámbitos consolidados que no permitan la ampliación de las mismas.

SOLAR

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en la disposición preliminar del TRLOTAU.

LINDES DE PARCELA

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

LINDE FRONTAL DE PARCELA

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

CÍRCULO INSCRITO

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros.

Artículo 24. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela. OP

DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

FONDO MÁXIMO O PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Aplicable a la tipología de alineación a vial.

Se define la profundidad edificable o fondo máximo como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

No se exige a la Planta Baja que podrá ocupar toda la parcela.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 25. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación. OP

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Aplicable a la tipología de edificación aislada.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, excluidos los cuerpos volados semi-cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida:

- patios interiores aunque sean cerrados.
- las cubiertas planas aunque sean transitables
- los soportales porticados de uso público
- los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable

- los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización permanente.
- las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso
- No computarán los balcones abiertos con barandilla y sin cerramientos verticales estancos. Sí computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD UNITARIA NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad unitaria neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD UNITARIA BRUTA.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad unitaria bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el ámbito.

Se expresa en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Artículo 26. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios. OP**ALTURA REGULADORA O ALTURA DE CORNISA.**

Se denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta, si no existe forjado, o este es inclinado, teniendo en consideración el forjado que cubre los áticos retranqueados cuando estos se vayan a realizar. En el caso de no existir acera, la altura se medirá desde la rasante de la calle.

La altura reguladora o altura de cornisa de un edificio o tramo de edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada, siempre que la longitud sea menor de 20 metros. Cuando la pendiente de la calle determine diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 1,5 metros o la longitud de fachada sea mayor de 20 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esas condiciones, a efectos de la medición de este parámetro.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola, cumpliendo las condiciones indicadas anteriormente de 20 metros de longitud máxima y 1,5 metros de desnivel máximo por cada tramo, manteniendo como mínimo 8 metros de continuidad en la altura reguladora máxima a cada lado de la esquina.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela de manzana

libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

En el caso de parcelas con fachada a dos calles no continuas y con distinta rasante, la medición se realizará independientemente para cada calle, manteniendo la altura proveniente de la calle con rasante más alta hasta una profundidad mayor a una de las dos siguientes, 20 metros o mitad de la parcela, manteniendo siempre la altura en una profundidad mínima de 4 metros en la calle con rasante inferior.

Se expresa en metros (m.).

ALTURA TOTAL.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora.

Se expresa en metros (m.).

MEDICIÓN DE LA ALTURA.

El modo de medir la altura en función de la rasante, es de aplicación a los diferentes apartados de este artículo (altura total, sótanos, semisótanos, etc..) y será la siguiente:

Cuando en una parcela con un único frente de fachada exista diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto de la rasante de las calles, la altura se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle a cota media existente entre las extremas. En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando se trate de edificación aislada, la altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, en la fachada principal.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, o dos viales a distinta altura, se aplicará a cada una de ellas su normativa independiente. Si la ordenación no previese un patio de parcela o de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Cuando una parcela recaiga a calles con distinta altura, cada fachada tendrá su altura correspondiente, pudiendo prolongar diez metros la sobre altura en la calle de menor altura, tratando como fachada el lateral visto.

EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 40 % de pendiente.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura reguladora del edificio.

El espacio situado entre el forjado de cubierta que determina la altura reguladora y la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser habitable y estará vinculado a la vivienda inferior. Cuando sea habitable computará a efectos de número de plantas.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar el volumen definido anteriormente, sin sobrepasar una altura de 3 metros sobre la altura del último forjado permitido, debiendo integrarse en la definición de fachada si no están retranqueados más de 3 metros.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'50 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.

Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones

Los trasteros son construcciones por encima de la altura edificable destinados exclusivamente a depósito de enseres y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se retirarán como mínimo 4 metros de la fachada

Su superficie individual no superará los cinco metros cuadrados por vivienda.

La superficie máxima ocupable en cubierta será del treinta por ciento (30%), de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm).

NÚMERO DE PLANTAS.

En el número de plantas se incluyen la planta baja y la planta piso.

En el número de plantas se excluyen los sótanos y las entreplantas. No se incluye dentro del número de plantas los espacios habitables bajo cubierta.

MEDIANERAS.

Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada.

Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando criterios justificados y serán supervisados por los técnicos municipales.

Las nuevas construcciones si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja a la primera cuya cara inferior del forjado del techo esté situada a una cota igual o superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera.

PLANTA PISO.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

ÁTICOS

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

BAJO-CUBIERTA

Se denomina edificabilidad bajo cubierta a aquellos espacios habitables que se sitúan entre el forjado de la segunda planta y la cubierta. No computan en el número de plantas. No pueden formar vivienda independiente.

SÓTANO

Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a la rasante de la acera.

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables de la vivienda.

En todo caso la altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 metros.

SEMISÓTANO

Se denomina semisótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo esté situada a una cota inferior a 1,30 metros sobre la rasante de la acera.

La planta semisótano no puede destinarse a piezas habitables de la vivienda.

ALTURA DE PLANTA BAJA.

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

ALTURA DE PLANTA EN PISO.

Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

ALTURA LIBRE.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5 metros, y la planta baja mínimo de 3 metros.

ENTREPLANTA O ALTILLO.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

No constituirán local independiente de la planta baja. La altura libre mínima será de 2,20 metros para la entreplanta y de 2,50 metros para la planta baja por debajo de la entreplanta.

La superficie de las entreplantas no podrá superar el 40 por ciento de la superficie del local en el que se integra.

Se admiten alfillos en planta baja cuando se reúnan las siguientes condiciones:

No ocupar más del 50 por ciento del local a que esté adscrito.

Dejar por encima y por debajo del alfillo alturas libres no inferiores a 2,50 metros para espacios habitables, y 2 metros para almacenamiento no accesible al público.

EDIFICACIONES EN PATIO DE MANZANA.

El patio de manzana podrá ser edificado en planta baja.

La altura máxima en el patio de manzana será la misma que la altura máxima prevista para planta baja en la zona de ordenación urbanística donde se sitúe. Por encima de esta altura reguladora solo se permitirá situar:

La cubierta del local. En caso de ser inclinada la altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 2 metros sobre la altura reguladora de la planta baja. En los casos de cubierta plana los elementos de cobertura no podrán superar una altura de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones también podrán superar la altura reguladora.

FACHADAS.

Las forman los frentes de edificación sobre los viales y patios de parcela.

Cuando la edificación sea de nueva planta y se encuentre en ámbitos objeto de protección, se adecuará, la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, etc.). Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán componerse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, así como los materiales a emplear.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Los accesos a las edificaciones, tanto para vehículos como para peatones, deberán ejecutar las correspondientes rampas y/o escaleras dentro de la propiedad de la parcela.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Es la longitud de fachada mínima que se considera necesaria para poder ser edificable. Se determina en las normas de detalle de cada zona.

No se podrán construir edificaciones con fachada inferior a la mínima establecida, salvo que formen parte de una ampliación de un edificio existente o las condiciones de consolidación de las parcelas laterales impidan que ésta pueda ser mayor.

CUERPOS VOLADOS.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter habitable o de estancia ocasional por las personas.

Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos que están cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos. Computan a efectos del cálculo de la superficie al 100 %.

Se definen los balcones como aquellos cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento estanco en sus contornos trasversales, teniendo solo elementos de protección como las barandillas. No son computables en el cálculo de la superficie construida.

Se definen los cuerpos semicerrados el resto de casos y computan al 50 % de la superficie construida.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas normas para cada zona, bien sean balcones o miradores.

No se permiten vuelos en patios de manzana a excepción de balcones abiertos en igual proporción a los establecidos para la fachada exterior.

En ningún caso la proyección del voladizo sobrepasará la parte interna del bordillo de la acera para no invadir la calzada.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, parasoles, banderas, toldos, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos, rejas o similares.

Los elementos salientes en planta baja no podrán superar los 5 centímetros hasta una altura igual o inferior a los tres metros medidos desde la rasante de la acera.

Los salientes de aleros y cornisas de remate quedan regulados en cada zona estableciéndose un máximo absoluto de 40 cm.

ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización u otros elementos comunes de instalaciones de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios, para ello se deberá reservar una zona por vivienda para la instalación de los aparatos, protegidos de vistas desde la calle o integrados en el diseño de fachada.

En cuanto a los aparatos de aire acondicionado, se deberá cumplir lo siguiente:

Quedarán embebidos en la fachada debiéndose cubrir con elementos que permitan conseguir una buena imagen estética de la fachada.

La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Se prohíbe la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, a no ser que dicha instalación se realice con elementos de fábrica integrados en la fachada.

Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros y 2,50 metros sobre el nivel de cualquier azotea transitable situada a distancia no superior a 4 metros. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen, debiendo los existentes adaptarse a la norma.

Aquellas instalaciones con producción de humos continuada deberían instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas.

No se permitirá la instalación de unidades condensadoras en patios de luces de edificaciones de vivienda plurifamiliar.

PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre interior de la parcela.

PATIO DE LUCES Y VENTILACIÓN.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

VALLAS.

Elementos de cerramiento para limitación de solares y obras privadas sobre la vía pública.

Los solares vacantes de uso residencial no edificados en todo el suelo urbano deberán cercarse según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, con un acceso para limpieza del solar.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

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

Pertenecen al suelo urbano (SU) los terrenos que el PDSU adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Ser terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el término ya urbanizados, contando con los servicios legalmente precisos para la condición de solar de acuerdo a la legislación. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC).

b) Ser terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, servidos por las redes de los servicios y comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, está proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio, que ha motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, reservando en ellos a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones. Estos terrenos se clasifican como suelo urbano de reserva (SUR), quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el número 2. 2 del artículo 69 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Las siguientes ordenanzas zonales, o claves, se aplicarán, según se establece en cada caso, en suelo urbano consolidado o de reserva, en las áreas identificadas en el plano de definición de zonas de ordenación urbanística:

Artículo 27. Ordenanza nº 1. ZOU CASCO HISTÓRICO. OP

Esta ordenanza nº 1 es de aplicación al suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, incluyendo los distintos cascos urbanos actuales de Peñascosa, El Pesebre, Burrueco, Zorio, Cerroblanco y Fuenlabrada. Dada la entidad individual de cada casco se desarrolla una ficha de planeamiento, desarrollo y gestión por cada uno de los cascos aunque pertenezcan a la misma zona de ordenación, estas fichas se incluyen al final de las presentes normas urbanísticas.

- **Tipología edificatoria:** La tipología edificatoria es de edificación alineada a vial.
- **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable será de 60 m².
- **Frente mínimo de parcela:** La fachada mínima será de 5 metros, debiéndose poder inscribir dentro de la parcela un círculo de al menos 5 metros de diámetro.
- **Nº máximo de plantas:** El número máximo de plantas se de dos: Planta baja más primera (se permite edificabilidad bajo cubierta).
- **Edificabilidad bajo cubierta:** Dentro de la altura máxima reguladora o de cornisa podrá edificarse un espacio habitable bajo cubierta inclinada siempre y cuando estos espacios queden vinculados a la vivienda del piso inferior.
- **Altura máxima reguladora:** 7,50 metros.
- **Altura máxima de cumbrera:** 10,50 metros.
- **Pendiente máxima de las cubiertas:** Se fija una pendiente máxima de 30 grados.
- **Fondo máximo edificable:** El fondo máximo edificable se fija en 18 metros, excepto en planta baja, donde la edificación podrá ocupar el 100% de la parcela.

- **Vuelos:** Se permiten vuelos máximos de 1 metro en general, pero en ningún caso podrán ocupar zonas de la calzada que interrumpen el paso de vehículos, superando el ancho de la acera.

- **Semisótanos:** Se permiten semisótanos

- **Condiciones de uso:**

El uso global mayoritario es el residencial, y pormenorizado como residencial unifamiliar.

-**Usos compatibles:**

Resto de usos pormenorizados residenciales.

Comercial (TC), hotelero (TH), salas de reunión (RC), espectáculos (TR), oficinas (TO).

El dotacional (D) es compatible como: Deportivo (DE), docente (EDU), socio cultural (CU), administrativo (DAL), sanitario asistencial (DSA), religioso (RC) y de zonas verdes (DV).

El uso industrial es compatible en su uso pormenorizado como Almacén (IA) y productivo (IP) en sus categorías 1ª, actividades sin molestias para la vivienda, y 2ª, actividades molestas compatibles con la vivienda.

El uso agrícola-ganadero estará permitido si los órganos sectoriales competentes lo permiten, siempre que sea de tipo doméstico y no contravenga la reglamentación vigente en materia de industrias insalubres, nocivas o peligrosas, correspondiendo la calificación al organismo competente, que deberá informar cuando proceda.

-**Usos prohibidos:** El resto de usos no definidos como compatibles. Excepcionalmente se podrá permitir la ubicación de un uso no compatible si justificadamente se demuestra la no afectación a usos preexistentes mediante un análisis técnico supervisado y aprobado municipalmente.

- **Condiciones estéticas:**

Las composiciones de fachada y vallados armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc., con las fachadas laterales y del entorno.

La composición de los huecos de las fachadas, deberán adecuarse al entorno histórico en el que se proyectan, debiendo usar en los paramentos de fachada materiales, colores y acabados tradicionales o armoniosos con el entorno. Excepcionalmente se podrán emplear otros materiales siempre que los resultados estéticos tengan calidad arquitectónica.

Los proyectos de edificación justificarán mediante estudios gráficos y visuales (planos de alzados de la fachada junto con las fachadas laterales, perspectivas reales, fotomontajes, estudios de color y texturas...) la integración de la propuesta en el entorno o la calidad arquitectónica del diseño.

Las obras a realizar en los elementos catalogados se integrarán en el entorno empleando materiales tradicionales, como morteros, unificación de colores, maderas, composición volumétrica, proporción de huecos, aleros tradicionales, aprovechamiento de rejas procedentes de derribos, teja curva, etc. Se evitarán materiales modernos o exóticos, como cubiertas metálicas, de pizarra, materiales plásticos, tejas planas o de cemento, mármoles, granitos, carpinterías metálicas y materiales que no sean propios de la tipología popular del municipio.

- Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela exceptuando aquellos casos justificados técnicamente en los que las dimensiones de la parcela no lo permitan.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica o a cualquiera de los elementos protegidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia municipal de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

Se preverá la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Artículo 28. Ordenanza nº 2. ZOU-EDIFICACIÓN RESIDENCIAL. OP

Esta ordenanza nº 2 es de aplicación al suelo urbano de reserva delimitado en los cascos urbanos de Peñascosa y El Pesebre. Cada unidad de ejecución forma un ámbito en suelo urbano no consolidado cuyos parámetros se incluyen de manera individual en una ficha de planeamiento, desarrollo y gestión, incluida al final del presente documento.

En esta zona podrá utilizarse la figura del Estudio de Detalle.

- **Tipología edificatoria:** La tipología edificatoria es de edificación aislada (exenta o adosada).

- **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable será de 250 m².

- **Frente mínimo de parcela:** La fachada mínima será de 8 metros, debiéndose poder inscribir dentro de la parcela un círculo de al menos 8 metros de diámetro.

- **Nº máximo de plantas:** El número máximo de plantas se de dos: Planta baja más primera. (se permite edificabilidad bajo cubierta con las mismas condiciones que para el ZOU Casco Histórico)

- **Altura máxima reguladora:** 7,50 metros.

- **Altura máxima de cumbrera:** 10,50 metros.

- **Pendiente máxima de las cubiertas:** Se fija una pendiente máxima de 30 grados.

- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** 75%

- **Retranqueos a linderos:** Las edificaciones deberán retranquearse al menos tres metros de los lindes. El volumen perteneciente al garaje podrá ubicarse alineado a fachada, no pudiendo ocupar más del 50% del ancho de la misma ni ser superior a 5 metros de ancho, con una altura máxima de 3,5 metros.

En el caso de viviendas adosadas el retranqueo a fachada será constante para todas ellas.

-Condiciones de posición: El cerramiento de la parcela será opaco en los primeros 1,2 metros desde la rasante de la acera.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales de parcelas privadas solo mediante acuerdo previo de las partes.

- Condiciones de uso: Los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos son los mismos que para la ordenanza nº1 ZOU Casco Histórico.

- Otras condiciones: Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela.

En esta zona podrá utilizarse la figura del Estudio de Detalle, dado que es una zona donde se permite edificación aislada tanto exenta como adosada.

Se preverá la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Artículo 29. Ordenanza nº 3. EQUIPAMIENTOS. OP

Esta ordenanza es de aplicación a aquellas áreas destinadas a dotaciones y equipamientos de todo tipo tanto de titularidad pública como privada.

- Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias serán las permitidas en las Ordenanzas Zonales de la zona donde se integren las dotaciones, excepto en los casos particulares en los que el destino de la dotación requiera reglamentariamente o físicamente otra tipología, en cuyo caso la tipología se adaptará al uso.

- Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable.

- Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija por los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

2,00 m²f/m²s.

- Altura máxima de la edificación:

10,50 metros.

- Número máximo de plantas:

2 plantas (Baja +I).

- Condiciones de posición.

Serán las de la ordenanza zonal de la zona donde se integre la dotación.

-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:

Serán las de la ordenanza zonal de la zona donde se integre la dotación.

- Condiciones de uso.

Uso global mayoritario: Uso Dotacional (D), en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

Uso Residencial (R), Vivienda con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 200 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso Garaje. Categorías 1 y 2.

Uso Terciario Comercial (TC), en la clase Comercio, asociado al uso dotacional y como complemento de este.

Uso Terciario Oficinas (TO), en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV) en su clase de jardines (J) y juegos de niños (P) en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Uso Infraestructuras Básicas (DEIS).

Usos prohibidos: Los restantes.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas en la ordenanza zonal de la zona donde se integre la dotación.

- Otras condiciones.

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

No obstante lo determinado por todos los parámetros anteriores, si para el desarrollo de una determinada dotación pública se necesitase superar o modificar alguno de los límites o parámetros fijados con el objeto de su correcta funcionalidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlos con carácter excepcional.

Artículo 30. Ordenanza nº 4. ZONAS VERDES. OP

Esta ordenanza comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Comprenderán los siguientes tipos según el ámbito en el que se sitúan:

Grado 1º: Zonas Verdes Públicas

Grado 2º: Áreas libres, servicios urbanos e infraestructuras de carácter público.

Grado 3º: Espacios libres privados.

- Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

- Condiciones de posición. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de 3 metros de altura y 12 m² de superficie construida y la pendiente máxima de la cubierta del 40 % excepto en los espacios para protección de vías de comunicación en los que solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público, kiosco de prensa, y aquellas otras asociadas al viario y a las infraestructuras.

Se permite asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación en más del 40% de la superficie y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de 3 metros, pudiendo ser menor solo en los casos que se justifiquen debido a imposibilidad física o material.

-Condiciones de uso. Uso global mayoritario:

Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV), en todas sus Clases y Categorías.

Usos compatibles:

Uso Terciario Comercial (TC) en Clase Comercio,

Categoría de pequeños kioscos con las condiciones establecidas anteriormente para el Grado 1º.

Uso Dotacional en Clase Deportivo (D-CU-DE), en situación al aire libre para los grados 1º y 3º. Para el grado 2º los únicos usos permitidos serán los de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Otros usos dotacionales compatibles, como infraestructuras urbanas o edificios dotacionales de pequeña entidad.

Uso Red Viaria (DC).

Uso Infraestructuras Básicas (DEIS).

Usos prohibidos: El resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Para el ajardinamiento y plantaciones se utilizarán prioritariamente especies autóctonas, permitiéndose también y de manera secundaria las de bajo mantenimiento, no permitiendo especies que requieran un alto consumo de agua.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 31. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo urbano (SU): derechos y deberes. OE

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

· Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano tienen los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística (OU) contenida en el presente PDSU, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística (OU) contenida en el presente PDSU a dotaciones públicas, excepto en el Suelo urbano consolidado.

e) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente PDSU, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

f) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

· Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano tienen los siguientes derechos:

a) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos generales de toda clase de suelo también incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización necesarias para adquirir la condición de solar.

b) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano y tengan, además, la condición de solar, los derechos previstos en toda clase de suelo incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

Los derechos anteriormente citados sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

Artículo 32. Actuaciones en suelo urbano consolidado. OE

En suelo urbano consolidado, en terrenos que hubieran obtenido la condición de solar, será de aplicación la ordenanza o clave que corresponda a la zona de ordenación urbanística atribuida por el PDSU y delimitada en los planos de ordenación del PDSU.

Artículo 33. Corrección de alineaciones. OP

Son criterios del PDSU para la corrección de alineaciones:

- La ampliación o la uniformidad de secciones de calles para mejorar la fluidez del tráfico rodado, acceso a garajes o seguridad y comodidad del tráfico peatonal.

- La uniformidad de alineaciones de fachadas en la manzana.

- La creación de chaflanes en esquina para mejorar la visibilidad

Este trámite se realizará mediante la figura del estudio de detalle.

Artículo 34. Actuaciones en suelo urbano no consolidado. OE

El presente Plan delimita varios ámbitos a través de la definición de unidades de actuación en los cuales, y dado su falta de consolidación, es necesario realizar una actuación urbanizadora conjunta.

Para el desarrollo del Suelo Urbano de Reserva los proyectos de urbanización que lo desarrollen deberán definir como mínimo las siguientes medidas preventivas (art. 36 del Reglamento 178/2002 de desarrollo de la Ley 5/1999):

- Reducción al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red de drenaje natural, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

- Se utilizarán en el diseño de zonas verdes especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado.

- Se seguirán en particular las medidas estipuladas en la evaluación ambiental preliminar.

- Se adecuarán los volúmenes de edificación a la topografía del área edificable.

- En el diseño de nuevas calles se contemplará que las aceras tengan suficiente ancho para albergar al menos una fila de alcorques para la implantación de arbolado.

En el desarrollo del suelo urbano de reserva deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 17/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y más concretamente el Decreto 158/1998, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la ORD VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En las zonas urbanas, cuando no sea posible el cumplimiento de lo establecido en la Orden VIV/561/2010, para el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados se plantearán soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible (art 2.2 del Anexo de la Orden VIV/561/2010).

Se han elaborado unas fichas de gestión para los ámbitos de suelo urbano no consolidado, que se incluye al final de la presente memoria.

Artículo 35. Energía renovable. OE

Será de aplicación la Ley 1/2007, de 15-02-2007, de fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y Eficiencia Energética en Castilla-La Mancha en las actuaciones previstas en suelo urbano, para reducir las necesidades de movilidad, fomentar el uso del transporte público, atender a las necesidades de infraestructura de suministro energético y optimizar el aprovechamiento energético de los edificios, siendo la reglamentación de aplicación, entre otra, la siguiente:

- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, aprobado por el Real Decreto 1890/2008.
- El Documento Básico HE- Ahorro de energía, que forma parte del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2008.
- R9-J02-Y~G07 que aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Certificación energética de edificios de nueva construcción, aprobada por el Real Decreto 47/2007.

- Registro autonómico de certificados de eficiencia energética en edificios, y entidades de verificación de la conformidad, aprobado por el Decreto 6/2011.

Artículo 36. Bienes y espacios protegidos. OE

La regulación de dichos elementos queda definida en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos y en la Carta Arqueológica.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de las actuaciones en suelo rústico.

CAPITULO 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 37. Definición de la clase de suelo rústico. OE

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que han sido clasificados por el Plan de Delimitación de Suelo Urbano en función de los criterios establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 38. Categorización de la clase de suelo rústico. OE

1. El suelo rústico queda dividido en dos categorías:

- a) Suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- b) Suelo rústico de reserva.

2. El suelo rústico no urbanizable de especial protección queda dividido en las siguientes subcategorías:

- a) Protección Natural.
- b) Protección Ambiental.
- c) Protección Cultural.
- e) Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Artículo 39. Actividad urbanística en suelo rústico. OE

1. La actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo rústico es una función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración Pública Autonómica y Municipal en el marco de la Legislación urbanística y en las presentes normas.

2. La actividad urbanística en suelo rústico comprende:

a) La organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo rústico.

b) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo rústico por razón de la función social de éste.

3. La función pública de ordenación urbanística en el suelo rústico supone la atribución a la Administración en cada caso competente de las potestades necesarias para su completo y eficaz desarrollo de acuerdo con sus fines y, en todo caso, de las siguientes:

a) Organización de la gestión de la actividad.

b) Formulación, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

c) Intervención para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo rústico, otorgando las autorizaciones administrativas que sean procedentes.

d) Policía de la edificación y de uso y aprovechamiento del suelo, y en su caso, sanción de las infracciones.

e) Así como cualquier otro fin establecido en la legislación urbanística.

Artículo 40. Principios generales en suelo rústico. OE

1. Cualquier actuación urbanística que se realice en suelo rústico deberá procurar la máxima tutela y realización práctica posible de los bienes que expresan los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, así como los artículos 3 y concordantes del TRLOTAU.

2. Las actuaciones sobre el suelo rústico deberán cumplir con los siguientes criterios y fines, integrando y ponderando los intereses públicos y privados en presencia:

a) Contribuir al uso, explotación y aprovechamiento racional del suelo rústico como recurso natural.

b) Preservar, defender y proteger los valores del suelo rústico en su vertiente ambiental, así como salvaguardar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico que se encuentre enclavadas en esta clase de suelo.

c) Promover el desarrollo de las actuaciones agrícolas, ganaderos, cinegéticas, forestales, piscícolas, o de interés económico y social que se produzcan en suelo rústico.

3. Cumplimiento de la evaluación ambiental preliminar

4. En las zonas sensibles será de aplicación el régimen de evaluación de actividades previsto en el artículo 56 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, para todas sus actividades enumeradas en su anejo 2.

5. En general, en los suelos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural, sólo se permitirán los usos compatibles con los valores naturales que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores.

6. En suelo rústico de especial protección no se autorizarán construcciones que no sean necesarias para una mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles.

7. Las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico de protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan.

Artículo 41. Desarrollo de actuaciones en suelo rústico. OE

1. El desarrollo de las actuaciones en suelo rústico se realizará bien mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, previa calificación urbanística en su caso, o bien por la redacción de planes especiales, cuya finalidad, objeto y contenido será el previsto en la legislación urbanística vigente, salvo que funcionalmente sirvan a instrumentos que contenga la legislación sectorial. En este caso, su funcionalidad sectorial se añadirá, complementará y se coordinará con la función pública urbanística o territorial.

2. En todo momento, los actos en suelo rústico deberán respetar la legislación sectorial aplicable así como los planes sectoriales existentes y que afecten al término municipal.

3. En lo no recogido o regulado por las presentes normas urbanísticas, los usos y actividades que puedan realizarse en suelo rústico de reserva deberán cumplir el artículo 11 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y el Decreto 177/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 42. Conceptos en suelo rústico. OE

1. Acto constructivo: Cualquier acto de obra que conlleve la afección artificial del suelo rústico, dando lugar o no a una futura construcción, edificación o instalación.

2. Medio rural: Aquellos terrenos clasificados como suelo rústico que conllevan un aprovechamiento rural y tradicional.

3. Aprovechamiento rural: La realización de actos, usos o actividades consustanciales a la explotación tradicional de la finca en sus funciones agropecuarias, cinegéticas, piscícolas, forestales u otras análogas.

Artículo 43. Derecho de propiedad en suelo rústico. OE

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico, los siguientes derechos:

a) Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios tendrán derecho al uso, disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o no incompatibles con la legislación sectorial que le sea aplicable, y en particular de la ordenación territorial y urbanística. 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 o aprovechamiento rural que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

b) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación rural de los terrenos 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 en usos urbanísticos.

c) La realización de actos constructivos y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por la legislación urbanística.

d) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial de protección, la realización de actos constructivos o no constructivos se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que el planeamiento territorial, sectorial y urbanístico sujete los terrenos.

Artículo 44. Deberes en suelo rústico. OE

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio, contaminación y cualquier otro que afecte al estado natural del recurso suelo.

En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el preexistente a su afectación.

c) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa sectorial aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público.

d) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior del presente artículo es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

3. Serán de aplicación las reglas establecidas en la Legislación urbanística acerca de las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario, así como los requisitos sustantivos para los distintos usos y actos se establecen los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. Previo al inicio de cualquier uso o actividad que se pretenda llevar a cabo, deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. En el caso de que se vayan a verter aguas a algún cauce se deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación.

Artículo 45. Régimen urbanístico de los actos en suelo rústico de reserva. OE

1. En suelo rústico de reserva existirán dos clases de actuaciones: Las sujetas a licencia urbanística municipal directa y las sujetas a calificación urbanística como acto previo a la licencia urbanística municipal. Se exceptúan de este artículo aquellas actuaciones relacionadas con las comunicaciones electrónicas, cuya regulación y tramitación queda recogida en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

2. Las actuaciones en suelo rústico de reserva sujetas a obtención previa de calificación urbanística son las siguientes:

a) Las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, en cuanto supongan el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, cuando rebasen los 6 metros de altura total al alero.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reglamento de suelo rústico.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usar integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que

deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 46. Régimen urbanístico de los actos en suelo rústico no urbanizable de especial de protección. OE

1. En suelo rústico de protección existirán dos clases de actuaciones: Las sujetas a licencia urbanística municipal directa y las sujetas a calificación urbanística como acto previo a la licencia urbanística municipal. Quedan fuera del siguiente régimen las realizadas a través de planes especiales.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos de uso del suelo, con la única excepción de los siguientes:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos.

3. En lo no recogido o regulado por las presentes normas urbanísticas, los usos y actividades que puedan realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán cumplir el artículo 12 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y el Decreto 177/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

4. Las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación.

Artículo 47. Actividades sometidas a previa evaluación de sus repercusiones sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección: SRNUEPN. Categorías de LIC Y ZEPA. OE

Este artículo es de aplicación exclusiva a las zonas sensibles existentes: LIC y ZEPA incluidos en el SRNUEPN, y no al resto de dicho suelo.

1. Instalaciones de almacenamiento, transformación, reciclado o eliminación de todo tipo de vertidos o residuos. Instalaciones potabilizadoras y depuradoras.

Construcción de colectores. Instalaciones para producción, almacenamiento, transformación o eliminación de sustancias tóxicas o peligrosas.

2. Construcción, modificación, acondicionamiento o mejora de carreteras, ferrocarriles, pistas forestales, caminos rurales, funiculares, teleféricos y demás vías de comunicación o transporte de personas o bienes, excluidas las actuaciones de simple refuerzo de firmes, limpieza de drenajes, mantenimiento de taludes, señalización y balizamiento. Transformación de caminos o pistas de tierra en carreteras asfaltadas o afirmadas.

3. Puertos, aeródromos y helipuertos.

4. Obras de canalización, dragado, drenaje, desecación, encauzamiento y saneamiento, presas, azudes y demás tipos de instalaciones para extracción de caudales. Construcción de pozos para extracción de aguas subterráneas. Acueductos. Vertidos.

5. Planes de ordenación del territorio y urbanísticos, incluidas sus revisiones y modificaciones, así como la concesión de licencias de construcción sobre suelo no ordenado o suelo rústico. Construcción de complejos hoteleros y urbanizaciones en el medio natural.

6. Todos los tipos de instalaciones industriales. Planes de ordenación de zonas industriales.

7. Extracción de áridos, rocas y minerales, incluidas las sales, salmueras y turba, y las extracciones de aguas minerales y termales. Investigación minera. Plantas de almacenamiento, clasificación, tratamiento o primera transformación de áridos y minerales. Explotación de préstamos de áridos o instalación de vertederos de tierras sobrantes.

8. Instalaciones y edificaciones para actividades de carácter deportivo, recreativo o turístico. Campings.

9. Instalaciones para la producción, transformación, transporte o almacenamiento de energía en sus diversas formas, así como extracción, transporte, transformación o almacenamiento de productos energéticos.

10. Instalaciones para la telecomunicación.

11. Instalaciones de publicidad estática.

12. Concentración parcelaria. Proyectos de hidráulica agrícola y transformaciones en regadío. Operaciones de descuaje, roturación o eliminación de la cubierta vegetal natural. Creación y regeneración de pastizales y obras de mejora ganadera. Granjas y demás tipos de explotaciones ganaderas intensivas. Núcleos zoológicos.

13. Proyectos de ordenación y planes de aprovechamiento forestal. Repoblación forestal. Obras de corrección hidrológico-forestal. Tratamientos contra plagas y enfermedades forestales. Tratamientos selvícolas y preventivos contra incendios. Construcción o mantenimiento de áreas cortafuego, fajas cortafuego. Industrias forestales e instalaciones permanentes o semipermanentes derivadas.

14. Planes técnicos de caza o pesca, granjas cinegéticas, cerramientos, pastizales, querencias y cortaderos cinegéticos, instalaciones de acuicultura.

15. Modificaciones de los planes, proyectos o actividades señaladas en los apartados anteriores.

Artículo 48. Régimen de evaluación de actividades en suelo rústico no urbanizable de especial protección: SRNUEPN. Categorías de LIC Y ZEPA. OE

Este artículo es de aplicación exclusiva a las zonas sensibles existentes: LIC y ZEPA incluidos en el SRNUEPN, y no al resto de dicho suelo.

1. Con carácter previo a la autorización de las actividades que se relacionan en el artículo anterior que pretendan realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, así como de cualquier otro plan, programa o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de dicho suelo o sin ser necesario para la misma pueda afectarla de forma apreciable, se requerirá la previa evaluación de sus efectos sobre los recursos naturales que, en cada caso, hayan motivado su designación o declaración.

2. En estos casos, el órgano sustantivo solicitará al organismo autonómico competente, la emisión de un informe sobre las repercusiones de la acción sobre los

recursos naturales objeto de protección en el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

3. La tramitación de la evaluación se realizará conforme al artículo 56 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, modificada por la Ley 8/2007, de 15 de marzo de 2007.

4. Las autorizaciones, licencias o concesiones otorgadas por cualquier administración prescindiendo o desviándose del procedimiento señalado en este artículo se considerarán actos nulos de pleno derecho.

Artículo 49. Afeción de la legislación sectorial. OE

1. Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Medio ambiente; vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas; industria; patrimonio, telecomunicaciones y cualquier otra análoga que posea incidencia sobre el territorio.

2. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa sectorial concurrente 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 subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

3. Cualquier contradicción de la presente normativa urbanística con la normativa sectorial se resolverá de acuerdo con la Legislación específica en cada caso.

Artículo 50. Actuaciones de las administraciones públicas en suelo rústico. OE

En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la concesión de la licencia urbanística o, en su caso de la calificación urbanística del suelo a que afecten, de acuerdo con la legislación urbanística.

Artículo 51. Parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas y terrenos. OE

1. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiéndose por éste, de conformidad con el artículo 5 de la presente normativa, estar

en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico: Vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico , dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico , la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11 Reglamento De Suelo Rústico, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: Cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 52. Usos agrarios o de carácter rural. OE

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, los siguientes usos, así como sus actividades, actos y construcciones asociados al sector primario:

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

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

–Almacenes de materias primas y aperos.

–Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

–Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

–Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

–Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética. Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

Artículo 53. Vallados y reposición de muros. OP

1. Son aquellos actos constructivos consistentes en levantar dentro del perímetro parcial o total de la superficie de la finca vallas, muros, paredes u otro elemento de obra análogo, ya sean opacos o diáfanos, que sirvan para separar, dividir, segregar usos, actividades u actuaciones dentro de una misma finca o entre fincas independientes.

2. No existe superficie mínima ni ocupación máxima.

3. Quedan prohibidos aquellos vallados o actuaciones análogas señaladas en el apartado 1 de este artículo que tengan una finalidad urbanizadora.

Artículo 54. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes. OP

Son aquellas obras de reforma o rehabilitación que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Artículo 55. Vivienda. OE

Se permite la vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.

1. Se entienden como tales las construcciones y edificaciones que sirvan para el uso residencial. Existirán dos tipologías de vivienda familiar: la aislada y la aneja.

2. El uso de vivienda familiar aislado es aquel que se destina a una sola familia, encontrándose localizada en una única parcela de la finca con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela. Contendrá las siguientes características:

a) La superficie mínima será de 1,5 hectáreas para suelo rústico de reserva y de 3 hectáreas para suelo rústico no urbanizable de especial protección.

b) La ocupación máxima de la vivienda familiar en planta no podrá superar el 2% de la superficie de la finca.

c) La edificabilidad será de 0,020 m² techo/m² suelo, con un máximo de 600 metros construidos.

3. Se permitirá la construcción de viviendas familiares anejas, en los siguientes actos constructivos: Los relativos al aprovechamiento rural de la finca y usos dotacionales de equipamiento privado de uso hostelero y hotelero, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima, cuando se trate de viviendas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales será de 1 hectárea (10.000 m² suelo) para suelo rústico de reserva y de 1 hectárea y media (15.000 m² suelo) para suelo rústico no urbanizable de especial protección.

La superficie mínima, cuando se trate de viviendas vinculadas a usos hoteleros y hosteleros será de 1 hectárea (10.000 m² suelo) para el suelo rústico de reserva y 3 hectáreas (30.000 m² suelo) para suelo rústico no urbanizable de especial protección.

b) La ocupación máxima de la vivienda familiar en planta no podrá superar el 2% de la superficie de la finca.

c) La edificabilidad será de 0,02 m² techo/m² suelo, con un máximo de 600 metros construidos.

d) Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación rural o equipamiento privado hotelero u hostelero, existente o de nueva instalación, construcción o edificación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la actividad.

e) Que la vivienda quede vinculada a la actividad mencionada y a la parcela a la que se adscribe.

f) Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.

4. La superficie mínima de la finca fijada en esta normativa quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la

licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 56. Usos dotacionales de equipamiento privado. OE

Se exceptúan de este artículo aquellas actuaciones relacionadas con las comunicaciones electrónicas, cuya regulación y tramitación queda recogida en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedan incluidos los elementos siguientes pertenecientes al: Sistema hidráulico, eléctrico, energético, residuos, viario, comunicaciones, transportes y cualquier otro análogo que no requiera calificación urbanística de acuerdo con la legislación urbanística, y en particular:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

En particular, y conforme al artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá al Ayuntamiento en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

2. Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia.

3. Se requiere autorización expresa del órgano competente en materia de legislación sectorial.

Artículo 57. Apertura, modificación o pavimentación de caminos. OE

Será preceptiva la obtención de licencia urbanística municipal para aquellos actos constructivos que consistan en la apertura de nuevas vías, caminos, enlace con caminos públicos existentes, así como su modificación o pavimentación.

Artículo 58. Tala de masas arbóreas. OE

Será preceptiva licencia urbanística municipal en la tala de masas arbóreas que afecten a un ámbito superior a 1 hectárea.

Artículo 59. Usos industriales: Actividades extractivas, mineras y de explotación de recursos. OE

1. Es la actividad correspondiente a los centros de extracción de áridos (materiales disgregados y de acarreo); la explotación de recursos y materias primas al descubierto; el almacenamiento de cualquier material y cualquier uso o actividad análoga relacionada con las anteriores.

2. Estas actividades requerirán calificación urbanística en todo caso, con independencia de su carácter temporal o permanente.

3. Deberán respetar las distancias establecidas en la legislación sectorial. En todo caso, deberán distar, por lo menos, 2.000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior, hasta cualquier punto del perímetro del suelo urbano, urbanizable con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal u otros usos residenciales ubicados previamente en suelo rústico. Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que supongan ampliación de su suelo urbano o urbanizable de uso residencial en dirección tal que invada el área de 2.000 metros en torno a actividades extractivas, de explotación de recursos, de depósito, de almacenamiento de materiales y de vertidos existentes.

4. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras serán las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

5. Las actividades extractivas y mineras podrán llevarse a cabo en suelo rústico, debiendo siempre acreditar su necesidad de emplazamiento.

6. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 Reglamento de Suelo Rústico y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

7. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

8. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 60. Usos industriales: Almacenamiento y vertidos. OE

El presente artículo regula las actividades industriales, de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

1. Es la actividad correspondiente al almacenamiento de cualquier material, maquinaria o bien análogo. Incluye las edificaciones industriales imprescindibles para el funcionamiento de estas actividades.

2. Este tipo de actividades requerirá calificación urbanística.

3. Deberán respetar las distancias establecidas en la Legislación sectorial. En todo caso, las actividades peligrosas, deberán distar, por lo menos, 2.000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior, hasta cualquier punto del perímetro del suelo urbano con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal u otros usos residenciales ubicados previamente en suelo rústico. Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que supongan ampliación de su suelo urbano de uso residencial en dirección tal que invada el área de 2.000 metros respecto a alguna actividad considerada peligrosa.

4. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima vinculada será de 2 hectáreas. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 61. Usos industriales: Actividades industriales y productivas. OE

1. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima vinculada será de 2 hectáreas. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

2. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 62. Usos dotacionales de titularidad pública. OE

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 Reglamento de Suelo Rústico y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.

4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

5. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 63. Usos dotacionales de equipamiento privado: Estaciones de suministro de carburantes. OE

1. Es la actividad consistente en la construcción de estaciones de suministro de carburantes y demás actividades complementarias del uso de vehículos a motor, estén o no incluidas en un área de servicio, de acuerdo con la legislación sectorial.

2. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima vinculada a la actividad será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.

b) La ocupación máxima, igualmente, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 64. Usos dotacionales de equipamiento privado de carácter cultural, científico, asistencial, religioso, funerario o similar. OE

1. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima vinculada a la actividad será de 1 hectárea y media.

b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie vinculada.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 65. Equipamiento terciario de uso comercial. OE

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos aquellos cuya actividad sea la comercial, excluidas las grandes superficies comerciales.

2. En todo caso, deberán resolver 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 existentes o programados en el futuro.

3. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:

- El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.

- El 10% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

5. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 66. Equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero. OE

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos los establecimientos hoteleros, hosteleros, los campamentos de turismo e instalaciones similares.

2. En todo caso, deberán resolver 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 existentes o programados en el futuro.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.

4. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de dos hectáreas.

5. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

6. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

7. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:

- El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 3 de este artículo.

- El 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 4 de este artículo.

- El 20% en el caso de establecimientos de turismo rural.

- El 10% en el caso de campamentos de turismo.

9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia

municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 67. Equipamiento terciario de uso recreativo. OE

1. Están incluidos en esta clase los equipamientos cuya actividad sea la recreativa, deportiva, de ocio o de esparcimiento.

2. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima será de 1 hectárea y media.

b) La ocupación máxima será del 10 % de la superficie vinculada.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Suelo Rústico.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

Artículo 68. Determinaciones genéricas en suelo rústico. OE

1. Los actos de aprovechamiento del suelo rústico estarán sujetos a las siguientes reglas:

a) Se entenderá por necesidad de emplazamiento en el medio rural o en suelo rústico lo específicamente determinado para cada uso en el Reglamento de Suelo Rústico.

b) Se valorará el coste socioeconómico de su ubicación, tanto en relación con el municipio como en relación con el promotor del acto.

2. Las construcciones y edificaciones se retranquearán, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

3. Las construcciones y edificaciones no podrán tener más de dos plantas, ni superar una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, salvo que excepcionalmente se justifique que las características específicas derivadas de su uso hacen imprescindible superar dichas magnitudes.

4. Previo al inicio de cualquier uso o actividad que se pretenda llevar a cabo, deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. En el caso de que se vayan a verter aguas a algún cauce se deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica.

5. Se deberá contar con la solicitud de inscripción en la Confederación de los pozos desde los que se obtiene el agua. En todo caso, se deberá cumplir todo aquellos que disponga dicha Confederación Hidrográfica.

6. Cualquier actuación en suelo rústico que se pretenda llevar a cabo deberá contar con medidas encaminadas al ahorro de agua.

7. Cualquier actuación en suelo rústico en zonas de dominio público, servidumbre, protección, afección, etc. se regirá principalmente, además de por lo

expuesto en los siguientes artículos, por la normativa sectorial aplicable a dichas zonas dependiendo de la naturaleza de las mismas.

Artículo 69. Suelo rústico no urbanizable de especial de protección natural. OE

Los actos de aprovechamiento permitido se distinguen según las distintas subcategorías dentro de este tipo de suelo:

1. Dentro de la subcategoría Monumento Natural "Laguna del Arquillo" y su zona de protección, la regulación se establece de acuerdo a lo establecido en el decreto 184/2000, de 19/12/2000, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Laguna del Arquillo, en Masegoso, El Robledo y Peñascosa y se declara el Monumento Natural de la Laguna del Arquillo, y sus posibles modificaciones o normativa que la sustituya.

2. Dentro de la subcategoría LIC y ZEPA "Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones del Segura y del Mundo", la regulación se establece de acuerdo a lo expuesto en el borrador del Plan de Gestión de este espacio, así como lo expuesto en el artículo 56 y anexo II de la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza en Castilla – La Mancha, y sus posibles modificaciones o normativa que la sustituya.

3. Dentro de las subcategorías Montes y Elementos Geomorfológicos y Hábitats de Protección Especial, se prohíbe cualquier tipo de uso que suponga una ocupación o destrucción de dichas figuras.

4. Como condición indispensable será necesaria la solicitud de autorización sustantiva ante la unidad competente para llevar a cabo cualquiera de los usos o actividades permitidas.

Artículo 70. Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental. OE

Los actos de aprovechamiento permitido se distinguen según las distintas subcategorías dentro de este tipo de suelo:

1. Dentro de la subcategoría "Vías Pecuarias", la regulación se establece de acuerdo con lo indicado en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, y sus posibles modificaciones o normativa que la sustituya.

2. Dentro de la subcategoría de “Áreas de captación y sus zonas de protección”, la regulación queda establecida de acuerdo a la legislación vigente aplicable y en particular a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y sus posibles modificaciones o normativa que la sustituya. Además de lo anterior se prohíbe la aplicación de fertilizantes, vertido de purines u otras acciones que puedan suponer un importante riesgo para la calidad de las aguas.

3. Dentro de la subcategoría de “Cauces y Arroyos, y sus zonas de protección”, la regulación queda establecida de acuerdo a la legislación vigente aplicable y en particular a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y sus posibles modificaciones o normativa que la sustituya.

Los actos de aprovechamiento genéricos permitidos dentro de este tipo de suelo siempre que no contradigan lo definido en particular para las diferentes subcategorías son los siguientes:

a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.

b) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.

c) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

d) Usos dotacionales de equipamiento privado.

e) Demolición de construcciones

f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

g) La tala de masas arbóreas.

h) Usos dotacionales de titularidad pública: Las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

i) Campings, siempre que estos queden fuera de toda zona inundable, lo cual deberá quedar demostrado a través de un estudio de inundación, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia.

j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluyendo los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, las áreas de servicio y las estaciones de suministro de carburante.

3. Se trata de una clasificación que se solapa a suelos previamente clasificados por otros motivos, de modo que las restricciones impuestas por las otras clasificaciones se añadirán a las impuestas por las restricciones culturales de estos suelos. En particular, las zonas de servidumbre y policía de los cauces y las zonas de protección de las captaciones se solapan con categorías de suelo no urbanizable de protección natural en muchos casos.

4. Como condición indispensable será necesaria la solicitud de autorización sustantiva ante la unidad competente para llevar a cabo cualquiera de los usos o actividades permitidas.

Artículo 71. Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos. OE

Deberá cumplirse con todas las obligaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable, tanto en el suelo de especial protección de infraestructuras como en los suelos no incluidos en esta categoría pero afectados para alguna de las protecciones señaladas en dichas normativas.

En el caso de los parques eólicos y las líneas eléctricas se trata de una clasificación que se solapa a suelos previamente clasificados por otros motivos, de

modo que las restricciones impuestas por las otras clasificaciones se añadirán, en la medida de lo posible, a las impuestas por las restricciones de estos suelos siempre que no imposibiliten la correcta funcionalidad y mantenimiento de las infraestructuras.

1. Actos de aprovechamiento permitidos. Se permitirán los siguientes actos, siempre que además cumplan con lo establecido en la legislación sectorial de referencia:

a) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.

b) Usos de aprovechamiento rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca hasta 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

f) Usos dotacionales de equipamiento privado.

g) Demolición de construcciones.

h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

i) La tala de masas arbóreas.

j) Usos dotacionales de titularidad pública: Las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

l) Usos terciarios:

Usos comerciales: Establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de servicio relacionadas con la infraestructura.

Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los campings.

Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

m) Usos dotacionales de equipamiento privado, incluidas las estaciones de suministro de carburantes y los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la Legislación sectorial reguladora de éstas. Se asimila a éstos, los usos anejos de servicio a los vehículos de motor.

n) Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

ñ) Usos industriales:

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

Las actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su normativa reguladora o la normativa urbanística deban emplazarse alejadas de poblaciones y de ámbitos de actuación de uso industrial.

2. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

3. En particular y en lo referente a las distintas categorías se deberá cumplir lo siguiente:

Tal y como establece la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico se clasificará de este modo los terrenos considerados como dominio público de

carreteras y caminos estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

Además y de acuerdo a la modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura, 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.

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 8 metros medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no forman parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

De acuerdo a la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, se deberá retranquear la edificación 18 metros respecto del borde de las carreteras. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, se podrá ordenar con usos que no comporten edificación.

4. Como condición indispensable será necesaria la solicitud de autorización sustantiva ante la unidad competente para llevar a cabo cualquiera de los usos o actividades permitidas.

Artículo 72. Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural. OE

Se trata de una clasificación que se solapa a suelos previamente clasificados por otros motivos, de modo que las restricciones impuestas por las otras clasificaciones se añadirán a las impuestas por las restricciones culturales de estos suelos.

Se incluye dentro de este tipo de suelo los ámbitos que se delimitan en la carta arqueológica como ámbitos arqueológicos de protección o prevención, exceptuando los suelos urbanos incluidos en estos ámbitos.

Se aplicarán las prevenciones establecidas en la carta arqueológica, en los catálogos o en cualquier otro documento normativo derivado de la aplicación de la legislación de patrimonio, tanto en lo relativo a las actuaciones materiales sobre el suelo, como en los trámites e informes necesarios de las administraciones y los técnicos competentes.

En particular, deberá cumplirse con la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

1. Actos de aprovechamiento permitidos. Excepcionalmente se permitirán los siguientes actos, con las medidas preventivas necesarias para evitar cualquier afectación al patrimonio protegido:

a) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.

b) Usos de aprovechamiento rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca hasta 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

e) Uso residencial familiar, esto es, la vivienda familiar aislada que se destina a una sola familia y que está localizada en una única parcela con acceso independiente, en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para

la finalidad de aprovechamiento urbanístico. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

f) Usos dotacionales de equipamiento privado.

g) Demolición de construcciones o partes no protegidas.

h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

j) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

l) Usos terciarios:

Usos comerciales: Establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.

Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los campings.

Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

m) Usos dotacionales de equipamiento privado: Exclusivamente estaciones de suministro de carburantes y servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación sectorial reguladora de éstas.

n) Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

2. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

3. Como condición indispensable será necesaria la solicitud de autorización sustantiva ante la unidad competente para llevar a cabo cualquiera de los usos o actividades permitidas.

Artículo 73. Suelo rústico de reserva. OE

Los actos de aprovechamiento permitidos en esta categoría de suelo son los definidos en el artículo 11 del Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

1. Usos adscritos al sector primario

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

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

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

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a

elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar

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

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c) Elementos pertenecientes el sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

a) Usos Industriales:

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

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

5. Actividades asociadas a los anteriores usos

a) División de fincas o la segregación de terrenos.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

Además de los anteriores usos, se permite la generación eléctrica de régimen especial de acuerdo a la normativa que lo regula.

2. Los demás actos de aprovechamiento quedan prohibidos.

Artículo 74. Unidades mínimas de cultivo. OE

Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 18 de mayo de 2004, de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha, o normativa complementaria o sustitutoria.

Artículo 75. Riesgo de formación de núcleo de población. OE

No se podrán formar nuevos núcleos de población.

Se define el riesgo de formación de núcleo de población como la concurrencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la explotación rústica o de carácter específicamente urbano. Se entiende por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida, para la edificación o construcción ya materializada.

Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de lo anterior:

- Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano.
- Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

Artículo 76. Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva. OE

En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

Cualquier actuación urbanizadora que se pretenda implantar en suelo rústico de reserva deberá cumplir lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicable, en particular deberá tener en cuenta la presencia en el entorno próximo de suelos con características especiales que los hagan merecedores de protección y también tener en cuenta los suelos de dominio público, y en particular lo contenido en el artículo 13 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Para confirmar la viabilidad de la actuación, deberá siempre formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 36 del presente Reglamento. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

El objeto del presente título es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de los proyectos y ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 77. Proyectos de Urbanización. OP

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

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.
2. Proyectos de obras públicas ordinarias y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en los municipios que no cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias.

Artículo 78. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización. OP

1. Los Proyectos de Urbanización definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las Vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano o en el Plan Especial correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que estos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias podrán delimitar unidades de actuación en los términos previstos en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 79. Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, así como del resto de las redes urbanas. OP

La red viaria, así como el resto de las redes urbanas serán diseñadas, construidas, mantenidas y gestionadas cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El trazado de los itinerarios peatonales se proyectará de forma que no supere la pendiente máxima del 6%. Las pendientes máximas quedan recogidas en el plano de ordenación OE 4.1, para los nuevos viales.

Todas las áreas de uso peatonal cumplirán:

a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.

b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

c) El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia conforme a la normativa sectorial aplicable.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.

d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen. Además, no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, y se diseñarán conforme al artículo 20 de la Orden VIV/561/2010.

Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño cumplirá con las exigencias contenidas en los artículos 25 al 34 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo 80. Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes. OP

El ajardinamiento y plantación tanto en red viaria como en espacios libres y zonas verdes serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El acceso a los espacios libres y zonas verdes debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo.

En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

Las áreas para la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada a personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, que estarán debidamente señalizadas. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán ubicadas junto al itinerario peatonal accesible. En éstas áreas también se habilitará una zona donde esté instalado y convenientemente señalado un bucle de inducción u otro sistema alternativo que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva.

Cuando estas áreas incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.

Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporarán dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.

Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.

Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo), como mínimo.

Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño cumplirá con las exigencias contenidas en los artículos 25 al 34 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo 81. Condiciones de diseño y ejecución de cualquier otra instalación urbana que el plan considere necesario ejecutar en previsión de sus determinaciones. OP

Todas las instalaciones urbanas que el presente Plan contempla serán diseñadas, construidas, mantenidas y gestionadas cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento

técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 82. Documentación de los Proyectos de Urbanización. OE

Los Proyectos de Urbanización se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Artículo 83. Publicación de los Proyectos de Urbanización. OE

Los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Urbanización se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 84. Efectos de la publicación de los Proyectos de Urbanización. OE

La obra pública de urbanización no podrá comenzarse hasta la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización en los términos establecidos en el Artículo anterior.

Artículo 85. La plenitud de la ordenación, la gestión y el proyecto de la urbanización. OE

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de

la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

1. El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
2. Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.
3. El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

El objeto del presente título es establecer las condiciones generales de las obras y actividades, así como de los correspondientes proyectos, y regular las condiciones de las respectivas licencias.

Artículo 86. Actos sujetos a licencia. OE

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones, permisos o concesiones para la realización de actividades, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes actos:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local

Artículo 87. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa. OE

1. Están sujetas a declaración responsable ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren incluidos en el punto 2 del artículo anterior:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.

e) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:

1) Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.

2) En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.

f) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.

2. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de

la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

b) El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.

c) La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Artículo 88. Obtención de licencia. OE

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la LOTAU y de las presentes Normas y, en su caso, en los Planes que las desarrollen.

Artículo 89. Caducidad de las licencias. OE

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, de conformidad con el artículo 167 de la LOTAU.

Artículo 90. Clasificación general de las obras. OE

Atendiendo a sus características y envergadura de las obras que hayan de realizarse, se clasificarán éstas en los siguientes grupos:

- a.–Obras o Proyectos de Urbanización.
- b.–Obras de nueva planta.
- c.–Obras de reforma y ampliación.
- d.–Obras menores.
- e.–Demoliciones.

Artículo 91. Requisitos generales para la edificación. OE

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

En ningún caso podrá autorizarse o reputarse autorizada por silencio administrativo, obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas.

Artículo 92. Cambio de uso. OE

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando el existente que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique la adecuación del nuevo uso a implantar al planeamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, a la vista de los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Artículo 93. Documentación para solicitud de licencia. OP

A la solicitud de la Licencia se acompañarán, en función de los distintos tipos de obras a realizar, los siguientes documentos:

a.–Obras o proyectos de urbanización.

1. Cuando se trate de desarrollar en integridad las previsiones del presente Plan se elaborarán Proyectos de Urbanización,

suscritos por Técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y de estas normas.

2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse Proyectos de obras ordinarias, suscritos por Técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

b.–Obras de nueva planta

Se acompañará a la solicitud de Licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

c.–Obras de reforma y ampliación.

Se exigirá un proyecto, redactado por Técnico competente, a las obras que por su naturaleza y envergadura les sea exigible, conforme a la legislación específica aplicable.

La reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas exigibles por estas normas o por el Código Técnico o normativa que lo sustituya, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas.

d.–Obras menores.

1. Con la solicitud de licencia para la ejecución de este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear,

cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

2. A efecto de lo dispuesto en este apartado se considerarán obras menores las siguientes:

–Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.

–Derribo y reconstrucción de tabiques.

–Sustitución de solerías.

–Reparación y construcción de cielos rasos.

–Sustitución y reparación de instalaciones.

–Reparación de goteras y retejados.

–Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

e.–Demoliciones.

Todas las obras de demolición de edificios y construcciones deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud de Licencia un Proyecto redactado por Técnico competente en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

Artículo 94. Licencia de actividad. OE

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán estar suscritas por Técnicos competentes y deberá ajustarse a la legislación vigente.

Artículo 95. Licencias de apertura de Industrias y Actividades. OE

Están sujetas a los artículos 84, 84 bis y 84 ter de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, al Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios y a la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, o normativas que las sustituyan.

Artículo 96. Parcelaciones. OE

La realización de parcelaciones se regirá por lo dispuesto en los artículos 89 a 91 de la LOTAU y por lo siguiente:

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como suelo urbano en el presente planeamiento o como suelo urbanizable, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

3. En suelo rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias de la LOTAU.

Artículo 97. Despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas. OP

Estarán sujetas a las condiciones a las que se refiere la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS

Las fichas se incluyen en anexo a las presentes normas.

El contenido de las fichas se considera susceptible de ser ajustado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no considerándose innovación de la ordenación en los siguientes supuestos:

1) El dato de la superficie de suelo de los distintos ámbitos resultante de su medición real, siempre que se mantenga la referencia de los límites físicos establecidos por el plan.

2) La adecuación de parámetros absolutos a los coeficientes relativos que, en su caso, también hubiera establecido el plan, cuando obedezca a causas tales como mediciones reales.

Peñascosa, octubre 2023



Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO PEÑASCOSA
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		148.205 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	1.796,4 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	13.509,9 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	6.524,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		126.375 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		568 hab
		44,95 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		47.333 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	1.796,4 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: n° de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	23.962,8 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		100.616 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
18 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO EL PESEBRE
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		35.657 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 2.338,5 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	1.839,0 m ² 964,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	5.644,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		24.871 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		162 hab
		65,14 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		13.500 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	11.527,5 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		16.646 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo (manzana cerrada)	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
18 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO ZORIO
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		14.794 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	74,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	729,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		13.991 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		49 hab
		35,02 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		4.083 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	287,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	4.795,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		8.909 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación Aislada, Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo (manzana cerrada)	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
20 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO CERROBLANCO
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		13.583 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	71,5 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		13.512 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		47 hab
		34,79 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		3.917 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	256,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: n° de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	4.082,5 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		9.173 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación Aislada, Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo (manzana cerrada)	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
20 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO BURRUECO
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		21.292 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	887,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	571,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		19.834 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		97 hab
		48,91 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		8.083 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	7.805,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		12.029 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo (manzana cerrada)	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
18 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Zona de Ordenación Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		CASCO FUENLABRADA
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC		- Suelo urbano consolidado
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		7.644 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	65,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		7.579 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		27 hab
		35,62 hab/Ha
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		2.250 m²t
D.8.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.9.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	No se prevé un número fijo de plazas.
	E.1.4. Red viaria:	2.789,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		4.790 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Casco Histórico		Edificación en manzana cerrada
Fondo máximo (manzana cerrada)	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
18 m	7,5 mts (PB+1)	60 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
No se prevén nuevas dotaciones ni obtención de suelo dotacional a cargo de la zona.		

Ficha de Gestión Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUR -1
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		Suelo urbano de reserva
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		7.090 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	180,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	34,29%
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		6.910 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito		2.880 m²t
D.7.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		86 hab
		124,46 hab/Ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		2.880 m²t
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		7.090 m²t 0,4062 m²t/m²s
D.10.- Porcentaje cesión aprovechamiento tipo:		10% (podrá eximirse por art. 69.2.b) TRLOTAU)
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
El ámbito urbanizará la totalidad y cederá en su caso la parte no pública del vial de SG incluido. Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad. La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: n° de plazas	1 plaza/vivienda
	E.1.4. Red viaria:	2.368,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		4.542 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Ampliación		Edificación Aislada
Ocupación máxima	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
75%	7,5 mts (PB+1)	250 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SL incluido.		

Ficha de Gestión Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUR -2
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		Suelo urbano de reserva
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		11.524 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	288,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	54,86%
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		11.236 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito		5.040 m²t
D.7.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		151 hab
		134,39 hab/Ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		5.040 m²t
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		11.524 m²t 0,4373 m²t/m²s
D.10.- Porcentaje cesión aprovechamiento tipo:		10% (podrá eximirse por art. 69.2.b) TRLOTAU)
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
El ámbito urbanizará y cederá en su caso el vial de SG incluido. Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad. La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	1 plaza/vivienda
	E.1.4. Red viaria:	3.866,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		7.370 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Ampliación		Edificación Aislada
Ocupación máxima	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
75%	7,5 mts (PB+1)	250 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SL incluido.		

Ficha de Gestión Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUR -3
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		Suelo urbano de reserva
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		6.375 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		6.375 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito		2.340 m²t
D.7.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		70 hab
		109,80 hab/Ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		2.340 m²t
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		6.375 m²t 0,3671 m²t/m²s
D.10.- Porcentaje cesión aprovechamiento tipo:		10% (podrá eximirse por art. 69.2.b) TRLOTAU)
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SG incluido.		
Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad. La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	1 plaza/vivienda
	E.1.4. Red viaria:	2.823,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		3.552 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Ampliación		Edificación Aislada
Ocupación máxima	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
75%	7,5 mts (PB+1)	250 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SL incluido.		

Ficha de Gestión Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUR -4
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		Suelo urbano de reserva
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		6.731 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		6.731 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito		2.880 m²t
D.7.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		86 hab
		127,77 hab/Ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		2.880 m²t
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		6.731 m²t 0,4279 m²t/m²s
D.10.- Porcentaje cesión aprovechamiento tipo:		10% (podrá eximirse por art. 69.2.b) TRLOTAU)
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SG incluido.		
Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad. La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	1 plaza/vivienda
	E.1.4. Red viaria:	2.309,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		4.422 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Ampliación		Edificación Aislada
Ocupación máxima	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
75%	7,5 mts (PB+1)	250 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SL incluido.		

Ficha de Gestión Urbanística		
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUR -5
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		Suelo urbano de reserva
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
Plano OE-3: Zonas de Ordenación Urbanística		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Preservar la trama original de casco, manteniendo la edificabilidad y mejorando las dotaciones existentes.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores):		3.570 m²
D.3.- Superficie total de SG adscritos:		interiores exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.2. Equipamientos:	0,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.3. Red viaria	57,0 m ² 0,0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	10,86%
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):		3.513 m²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito		1.620 m²t
D.7.- Densidad poblacional (la unitaria se refiere a la superficie del ámbito):		48 hab
		136,64 hab/Ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		1.620 m²t
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		3.570 m²t 0,4538 m²t/m²s
D.10.- Porcentaje cesión aprovechamiento tipo:		10% (podrá eximirse por art. 69.2.b) TRLOTAU)
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
Se deberá tener en cuenta en el desarrollo del sector la existencia de la vía pecuaria que atraviesa el casco urbano, de manera que se permita el tránsito ganadero por dicho trazado. Se propone que el ancho de paso se ajuste al trazado urbano. Además y durante la ejecución de la urbanización y de la edificación se deberá tener en cuenta el ámbito de prevención arqueológica de la vía pecuaria.		
Se deberá justificar en el momento de cada desarrollo urbano propuesto la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para poder acometer el desarrollo de la unidad. La justificación deberá realizarse mediante informe de la Confederación pertinente.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	0,0 m ²
	E.1.2. Equipamientos:	0,0 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos: nº de plazas	1 plaza/vivienda
	E.1.4. Red viaria:	1.133,0 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		2.380 m²
E.3.1- Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ZOU Ampliación		Edificación Aislada
Ocupación máxima	Altura máxima	Superficie mínima de Parcela
75%	7,5 mts (PB+1)	250 m ²
E.3.2- Usos pormenorizados:		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Unifamiliar (RU)	Viviendas Plurifamiliares (RP), Residencial Comunitario (RC), Residencial Protección Pública (P), Garages categorías 1 y 2, Comercial (TC, categorías A,B y C), hotelero (TH), Recreativo (TR), oficinas (TO). Industrial categoría 1 y 2. Dotacionales.	Los restantes usos que no sean compatibles con los descritos como dominantes o compatibles
E.4.- Observaciones:		
El ámbito urbanizará y cederá el vial de SL incluido.		