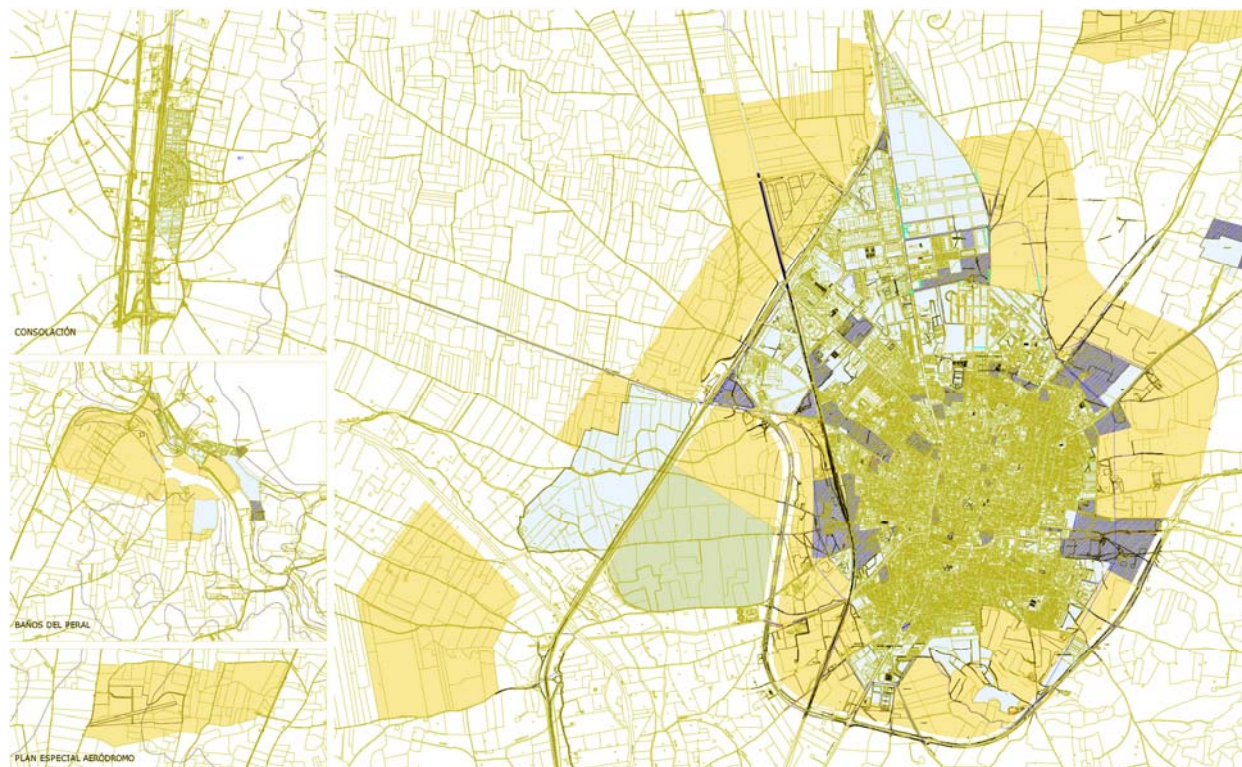


## AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DEFINITIVO

Diciembre 2010



I N D I C E

	<u>Pág.</u>
<b>TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL</b>	5
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	7
Artículo.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. OBJETO Y AMBITO	7
Artículo 2. CONTENIDO	8
Artículo 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA	9
Artículo 4. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	10
Artículo 5. INTERPRETACIÓN DEL PLAN	10
<b>TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN</b>	13
<b>CAPITULO 1. INSTRUCCIONES ACLARATORIAS</b>	15
Artículo 6. DEFINICIÓN	15
Artículo 7. PARCELA	15
Artículo 8. SUPERFICIE DE PARCELA	15
Artículo 9. PARCELA MÍNIMA	15
Artículo 10. LINDEROS	15
Artículo 11. ALINEACIONES	16
Artículo 12. RASANTES	16
Artículo 13. SOLAR	17
Artículo 14. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN	17
Artículo 15. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL	18
Artículo 16. RETRANQUEO	18
Artículo 17. ATICO Y SOBRE ATICO	18
Artículo 18. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	19
Artículo 19. SUPERFICIE OCUPABLE	19
Artículo 20. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA	20
Artículo 21. SUPERFICIE EDIFICADA	20
Artículo 22. SUPERFICIE ÚTIL Y SUPERFICIE DE PARCELA	21
Artículo 23. SUPERFICIE EDIFICABLE	21
Artículo 24. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	21
Artículo 25. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	22
Artículo 26. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	23
Artículo 27. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN Y LAS OBRAS Y ACTIVIDADES	24
<b>TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>	25
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>	27
Artículo 28. DEFINICIONES DE USOS	27
Artículo 29. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES	27
<b>CAPITULO 2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE USOS</b>	32
<b>TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN</b>	33
<b>CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES</b>	35
<b>CAPITULO 2. ORDENANZAS ZONALES</b>	38
<b>TITULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	77

<b>CAPÍTULO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES EN CADA TIPO SUELO</b>	79
Artículo 82. DISPOSICIÓN GENERAL	79
Artículo 83. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	79
Artículo 84. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	80
Artículo 85. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	80
Artículo 86. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO	80
<b>CAPÍTULO 2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>	80
Artículo 87. PLAZOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	80
Artículo 88. ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES	81
<b>CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES Y AREAS DE REPARTO</b>	81
Artículo 89. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES	81
Artículo 90. AREAS DE REPARTO	85
<b>CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO</b>	93
<b>CAPÍTULO 5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	96
<b>TITULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: Fichas en Anexo independiente</b>	107
<b>TITULO VII. SECTORES URBANIZABLES: Anexo independiente</b>	113
<b>TITULO VIII. SUELO RÚSTICO</b>	125
CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO	128
CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	131
CAPÍTULO 3: CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO	133
CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUTIVOS EN SUELO RÚSTICO	138
CAPÍTULO 5: ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	148
CAPÍTULO 6: CÁNON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL	155
<b>TITULO IX. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN</b>	157
CAPITULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y ACORDES CON ESTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	159
CAPÍTULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”	160
CAPÍTULO 3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	161
<b>TITULO X. NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES</b>	163

## **TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL**



## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### Artículo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE. OBJETO Y ÁMBITO

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (POM), está redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Decreto Legislativo 1/2010, de 218/05/2010 (TRLOTAU), y al Reglamento de Planeamiento, Decreto 248/2004, de 14-09-2004 (RP), así como a la legislación sectorial aplicable.

El POM tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal, estableciendo el modelo y ordenación que mejor aseguren la funcionalidad física y bienestar social en la ciudad existente, la integración de la extensión de la ciudad consolidada, y la preservación de los terrenos en que concurren valores que merecen ser protegidos. Para ello, revisa y actualiza las Normas Subsidiarias de Planeamiento General, aprobadas el 11 de Mayo de 1984, estableciendo, entre otras determinaciones:

- Las directrices del modelo de ocupación del territorio,
- Los elementos estructurantes del POM
- La clasificación del suelo con la delimitación de sectores y ámbitos y sus condiciones de desarrollo, y criterios de ordenación del suelo rústico.

El ámbito de aplicación es el término municipal de Valdepeñas.

#### Artículo 1.1. Nomenclatura de referencias

En el POM se utilizan las siguientes denominaciones a referencias de legislación:

TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Ha quedado refundido en el DL 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la misma.

RP: Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

RSR: Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TRLS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20-06-2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

Referencias urbanísticas:

ZOU: Zona de Ordenación Urbanística

UA: Unidad de Actuación

UAU: Unidad de Actuación Urbanizadora

PERI: Plan Especial de Reforma Interior

API: Área de Planeamiento Incorporado: Planeamiento de desarrollo aprobado, con urbanización ejecutada y recibida por la Administración, y con las cesiones de suelo realizadas.

OE: Ordenación Estructural

OD: Ordenación Detallada

## Artículo 2. CONTENIDO

El Plan de Ordenación Municipal consta de los siguientes documentos:

Vol. I.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. TEXTOS.

- Memoria Justificativa
- Normativa Urbanística. Incluye los Anexos de:
  - Unidades de Actuación Urbanizadora y Ámbitos de Expropiación
  - Sectores Urbanizables.
  - Áreas de Planeamiento Incorporado, API
  - Consulta Interadministrativa
  - Participación Ciudadana.

Vol. II.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. PLANOS. Planos generales, que definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas; y Planos de ordenación y de gestión, que detallan la ordenación de los terrenos en suelo urbano, a los que adscriben un régimen normativo concreto, definen los usos urbanísticos y fijan las alineaciones.

Vol. III.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. ANEXOS SECTORIALES.

- Protección del Patrimonio Arqueológico
- Infraestructuras
- Catálogo de Inmuebles y Espacios Protegidos
- Plan Municipal Integral de Accesibilidad (en soporte CD)
- Catálogo de Suelo Residencial Público

Vol. IV.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.

- Memoria de Información Y Diagnóstico. Recoge los datos de partida para la redacción del POM.
- Planos de Información. Define la situación existente de forma gráfica.
- Anexos de Información.
  - Cálculo de Edificabilidades
  - Hidrología
  - Estudio de Incidencia Ambiental
  - Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico



### Artículo 3. OE. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Artículo 3.1. Son determinaciones de ordenación estructural por las siglas **OE** en la normativa y la ordenación gráfica del POM, indicadas en el artículo 24 del TRLOTAU, y en los artículos 41.2.a, 49.2, 69.1.b y c, del Reglamento de Planeamiento; y entre otras, las siguientes:

- La clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico, señalada en los planos de O-1 Clasificación del suelo del término municipal, y en los planos de O-2 Ordenación de suelo urbano y urbanizable, y Serie O-3.
- La delimitación de sectores urbanizables señalada en la Serie 4 de planos, y la determinación de sus usos globales o, en su caso, pormenorizados mayoritarios, e intensidades de edificación máxima, densidades y la secuencia de su desarrollo.
- La identificación de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, señalada como Unidades de Actuación Urbanizadora, y la delimitación de sus usos globales o, en su caso, pormenorizados mayoritarios, e intensidades de edificación máxima.
- La delimitación de ZOU, Zonas de Ordenación Urbanística, y de Áreas de Reparto y su Aprovechamiento Tipo.
- La delimitación y uso de sistemas generales señalada en los planos de Ordenación 5 Sistemas Generales y Áreas de Reparto.
- Los objetivos para desarrollar los ámbitos de actuación para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado.
- Los criterios de protección medio ambiental para la ordenación del suelo rústico.
- La determinación de uso global y de edificabilidad en las Ordenanzas Zonales.
- La definición de espacios que no computan edificabilidad, en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2. Son determinaciones detalladas las señaladas por las siglas **OD** en la normativa y la ordenación gráfica del POM, y entre otras, las siguientes:

- Las determinaciones sobre compatibilidad de usos pormenorizados.
- Las determinaciones no estructurantes de las Ordenanzas Zonales, y en concreto las expresivas de altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y condiciones estéticas, y las condiciones de aparcamiento que en las Ordenanzas Zonales superen las condiciones mínimas legales.
- Las determinaciones sobre anchos del sistema viario, y sobre su perfil de aceras, aparcamientos, calzadas y corredores verdes.
- La disposición de los espacios de equipamiento de dotaciones y de zonas verdes de sistema local
- La delimitación concreta del ámbito de intervención de Unidades de Actuación Urbanizadora para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado señalada en la Serie 4 de planos.
- Los coeficientes correctores o de ponderación entre usos, que podrán ser variados justificadamente por el planeamiento de desarrollo.
- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación.

Los textos cuyo epígrafe no indique la clase de Ordenación (Estructural o Detallada), se entenderán como pertenecientes a la Ordenación Detallada. Pero, la adscripción de una clase de Ordenación (Estructural o Detallada) a un Epígrafe se entiende extendida a todos los sub-epígrafes de aquél, aún cuando tales sub-epígrafes no lleven indicada la clase de Ordenación.

#### Artículo 4. OE. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 4.1 Las determinaciones son establecidas para un periodo de doce años, siendo éstas no obstante de duración indefinida hasta tanto no se renueve o innove el Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 4.2 La Innovación del Plan de Ordenación Municipal procederá en todo caso cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.

- a) En los supuestos que fije la legislación aplicable.
- b) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al término municipal, contradiciendo de forma sustancial el desarrollo urbano de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.
- c) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan de Ordenación Municipal sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 40.000 habitantes empadronados en el municipio.
- d) En caso de que una innovación se propusiese para un incremento superior al 20% de la población inicialmente prevista en el POM, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

#### Artículo 5. OD. INTERPRETACIÓN DEL PLAN

##### Artículo 5.1. Normas de Interpretación

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Justificativa.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

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

En la interpretación del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

##### Artículo 5.2. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso

- a) Sólo podrá considerarse este procedimiento de Corrección Material de Error cuando efectivamente quede patente que en la elaboración del Plan se ha incurrido en un error material. En el resto de los casos se modificará el Plan mediante el procedimiento establecido en el TRLOTAU.

- b) 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. En particular, para la corrección de alineaciones se estará a lo establecido en el artículo 83.1 de estas Normas.
- c) El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.
- d) La corrección, omisión o contradicción que pudiera originarse en la interpretación y aplicación de estas Normas se resolverá de acuerdo al siguiente procedimiento:

De acuerdo a los párrafos anteriores, el Pleno Municipal podrá aprobar la corrección de la normativa del Plan de Ordenación Municipal o sus documentos de desarrollo, incluso la interpretación que considere más adecuada a las determinaciones de los mismos, cuando su interpretación y/o su aplicación resultase ambigua, dudosa o contradictoria, además de en aquellos supuestos en que pudieran existir dos acepciones diferentes o distintas. Tal corrección o rectificación, y la interpretación oficial de estos documentos, requerirá un informe de la Concejalía de Obras y Urbanismo, o del organismo municipal que pudiera en el futuro asumir sus competencias, señalando el error, la omisión, la ambigüedad, la duda, la contradicción o la doble acepción concurrente, junto con la propuesta de acuerdo para la corrección, rectificación, adición o interpretación, según proceda en cada caso. Una vez aprobada por el Pleno Municipal la corrección, rectificación, adición o interpretación, el acuerdo se incorporará al documento afectado, como anotación complementaria con la determinación que se corrige, rectifica, adiciona o interpreta, y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento público, enviándose comunicación al órgano supramunicipal competente en la aprobación definitiva del planeamiento urbano.



## **TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN**



## **CAPITULO 1. INSTRUCCIONES ACLARATORIAS**

### **Artículo 6. OD. DEFINICIÓN**

Las Instrucciones Aclaratorias constituyen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice. Son también de aplicación las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

### **SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS**

#### **Artículo 7. OD. PARCELA**

Artículo 7.1 Suelo perteneciente a las clases de suelo urbano, urbanizable o rústico, de dimensiones iguales o superiores a la mínima, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 7.2 La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

#### **Artículo 8. OD. SUPERFICIE DE PARCELA**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Artículo 9. OD. PARCELA MÍNIMA**

Artículo 9.1 Es la establecida para parcelación o edificación en este Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Artículo 9.2 Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 10. OD. LINDEROS**

Artículo 10.1 Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

Artículo 10.2 Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

Artículo 10.3 Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa al acceso principal a la misma.

Artículo 10.4 El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### Artículo 11. ALINEACIONES

Artículo 11.1 OE. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del POM, o Planos Oficiales de Alineaciones realizados por el Ayuntamiento cuando aquellas no existiesen, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

En particular, las líneas de delimitación de manzanas señaladas en la serie 4 de planos de ordenación no presuponen la existencia de alineación oficial, que habrán de ser fijadas por el Ayuntamiento para garantizar la continuidad de las líneas de fachada.

Artículo 11.2 OE. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

Artículo 11.3 OD. Corrección de alineaciones. Corresponde al procedimiento señalado en el Artículo 83.1 del Título V de estas Normas.

Artículo 11.4 OD. Obtención del suelo: La fijación de alineaciones oficiales imponiendo retranqueos sobre el parcelario existente implica la acumulación de toda la edificabilidad del área retranqueada, sobre la parcela resultante. El suelo fuera de alineación será de cesión gratuita con un límite del 15% de la superficie de parcela, urbanizado a cargo de la propiedad. En caso de sobrepasar el 15% señalado, el Ayuntamiento procederá a expropiar el resto del suelo afectado por la corrección de alineación, correspondiéndole la urbanización del mismo porcentaje de superficie de suelo expropiado respecto al total retranqueado. Y en caso de que, por aplicación de las condiciones de la ordenanza correspondiente, parte o la totalidad de la edificabilidad del área retranqueada no pudiera materializarse en la parcela resultante, la parte en defecto será compensada por el Ayuntamiento.

### Artículo 12. OE. RASANTES

Artículo 12.1 Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.

Artículo 12.2 Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

Artículo 12.3 Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Artículo 12.4 Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención urbanística.



Artículo 12.5 Rasante ideal es la línea que une dos calles en lados opuestos de una misma parcela, siendo sus extremos las rasantes de los puntos medios en cada uno de los linderos frontales de parcela.

### Artículo 13. OE. SOLAR

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir todas las condiciones que a continuación se determinan:

Artículo 13.1 Condiciones de planeamiento: Estar situado en suelo clasificado como urbano y tener aprobado el planeamiento que el Plan de Ordenación Municipal o instrumentos posteriores señalen para desarrollo del área, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

### Artículo 13.2 Condiciones de urbanización:

- a) Tener acceso por vía pavimentada en calzada y aceras si existiesen en esa vía, y tener abiertas al uso público en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que la circunden; y disponer de abastecimiento de agua de la red municipal, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica suficiente para la edificación, construcción o instalación previstas.

Para los sistemas de evacuación de aguas, si el planeamiento lo autoriza, y en conjuntos edificados de densidad menor de dos viviendas por hectárea o de menos de 1.000 m<sup>2</sup> de techo de otros usos por hectárea, podrá autorizarse la disposición de estaciones de depuración por oxidación total o procedimiento de similar eficacia demostrada.

Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, podrá permitirse la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de densidad inferior a 40 habitantes por Ha.

- b) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure, mediante prestación de garantía o aval por el 100% del coste de la obra de urbanización, la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento. En este procedimiento podrá admitirse la disposición de estaciones de depuración por oxidación total o procedimiento de similar eficacia demostrada, para mayor número de viviendas que las señaladas en el párrafo anterior, siempre que se justifique su idoneidad y la razonable imposibilidad de implantar otra forma de depuración.

Artículo 13.3 Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marca el Plan de Ordenación Municipal o el planeamiento de desarrollo, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

## SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 14. OD. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

En la regulación del Plan de Ordenación Municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Artículo 14.1 Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan la parcela, sin perjuicio de que existan zonas delimitadas como suelo o jardín privado no edificable.

Artículo 14.2 Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Artículo 14.3 Línea de edificación: intersección de la fachada del edificio con el terreno, sin contar los vuelos o cuerpos salientes de la misma.

Artículo 14.4 Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

## Artículo 15. OE. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL

Artículo 15.1 Respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Retranqueo: la línea de edificación se retranquea de la alineación de acuerdo a las condiciones de la Ordenanza Zonal de aplicación.

Artículo 15.2 Salvo los aleros y cuerpos salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior. La edificación bajo rasante estará a lo dispuesto en la respectiva ordenanza.

## Artículo 16. RETRANQUEO

Artículo 16.1 OE. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Artículo 16.2 OE. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

Artículo 16.3 OD. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

## Artículo 17. OE. ÁTICO Y SOBRE-ÁTICO

Artículo 17.1 Ático es la planta situada sobre la altura máxima de la edificación. Únicamente se admite donde la Ordenanza Zonal o la Ficha de una Unidad de Actuación o de Sector así lo

señala. Mantendrá el retranqueo señalado en la Ordenanza respectiva, con un mínimo de 3,0 (tres) metros respecto a la fachada exterior, sin contar vuelos; este retranqueo no es exigible en fachadas interiores a patio, salvo que la Ficha de UA diga otra cosa.

Artículo 17.2 Sobre-ático es la planta situada sobre la planta ático. Únicamente se admite donde la Ordenanza Zonal o la Ficha de una Unidad de Actuación o de Sector así lo señala. Mantendrá un retranqueo mínimo de 2,0 (dos) metros respecto a la fachada exterior del ático; este retranqueo no es exigible en fachadas interiores a patio, salvo que la Ficha de UA diga otra cosa.

### Artículo 18. OD. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La normativa de zonas emplea las definiciones de tipologías edificatorias señaladas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento, con mayor detalle, cuando procede, en las Ordenanzas Zonales del POM, según las siguientes definiciones:

TIPOLOGÍA	
EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL EN MANZANA CERRADA MC	Es la que ocupa todo el frente de las alineaciones de las calles que contornean la manzana y dispone únicamente de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación, o patio interior de manzana
EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL EN MANZANA ABIERTA	Edificaciones alineadas a vial en todo o en parte de la longitud de la alineación, disponiendo un espacio libre interior, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo estar ocupado en la planta baja o incluso constituir un espacio público.
EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA DE BLOQUE AISLADO	<i>Edificación abierta (AB)</i> . Bloques de edificación exenta, que pueden ocupar como máximo un frente de vial, o dos si fuese edificación en esquina. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.
EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA	Edificación en parcela independiente, con acceso exclusivo desde vía pública o espacio privado de uso común a varias parcelas
EDIFICACIÓN AISLADA PAREADA	Edificación adosada únicamente por un lindero.
EDIFICACIÓN AISLADA ADOSADA	Edificación adosada por los dos linderos laterales.
EDIFICACIÓN DE TIPOLOGÍA ESPECÍFICA	Regulada por condiciones específicas de planeamiento de desarrollo

### SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

#### Artículo 19. OD. SUPERFICIE OCUPABLE

Artículo 19.1 Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y de las ordenanzas zonales del POM.

Artículo 19.2 La superficie ocupable puede señalarse:

- a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

- b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
- c) Como porcentaje respecto a la parcela en que se asienta.

Artículo 19.3 A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

#### Artículo 20. OD. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

Artículo 20.1 Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas, sobre un plano horizontal.

Artículo 20.2 En las zonas en las que se admiten patios, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 20.3 La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable.

### SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

#### Artículo 21. OE. SUPERFICIE EDIFICADA

Artículo 21.1 La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluso la de los áticos y sobre-áticos y espacios bajo cubierta, con las siguientes exclusiones:

Artículo 21.2 En el cómputo de la superficie edificada total quedan excluidos:

- a) los soportales, incluso las plantas porticadas, siempre que estén incorporadas al dominio público
- b) las terrazas abiertas por tres lados y sin techo
- c) las terrazas cerradas por dos lados laterales y abiertas por el frente, y sin techo, computarán por el 50% de su superficie
- d) los patios interiores de parcela y libres de edificación
- e) las rampas de acceso a garajes
- f) Los sótanos definidos como edificación bajo rasante en el POM.
- g) El espacio bajo cubierta con altura libre menor de 1,50 metros.
- h) Espacios peatonales interiores a centros comerciales y exteriores a los locales comerciales (calles y patios cerrados), cubiertos o no. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 6,00 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 6,00 metros.

## Artículo 22. SUPERFICIE ÚTIL Y SUPERFICIE EDIFICABLE

Artículo 22.1 OD. SUPERFICIE ÚTIL. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá en el cómputo total: la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, y por los huecos de escaleras, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

### Artículo 22.2. OE. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

Artículo 22.2.1 Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios, que en caso de ser señalados por la Ordenanza Zonal de aplicación o por el planeamiento de desarrollo correspondiente, deben ser cumplidos ambos como parámetros máximos:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

## Artículo 23. OE. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Artículo 23.1 Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el Plan de Ordenación Municipal, o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 23.2 Se entiende por aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación, la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el TRLOTAU.

Artículo 23.3 Se entiende por aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

Artículo 23.4 Se entiende por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un Área de Reparto o ámbito espacial de referencia, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento privativo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. La superficie del Área de Reparto incluye, por tanto, la de los sistemas generales adscritos por el Plan de Ordenación Municipal, y excluye la ocupada por las dotaciones públicas ya existentes y afectadas a su destino.

Artículo 23.5 El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

## SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

### Artículo 24. OD. HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

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

- a) Constar de un salón o habitación de estar, con cocina exenta o incorporada, un aseo, y un dormitorio. También se admite, con la denominación de “Estudio”, la incorporación del dormitorio en el salón.
- b) Tener al menos una habitación vividera (entendiendo por tal las habitaciones de salón o de dormitorio) con hueco (ventana, balcón o similar) abierto a calle o espacio público, o abierto a espacio de uso común aún cuando fuese de propiedad privada; y dicho hueco situado a menos de 50 metros del espacio público.
- c) El hueco de cada habitación vividera, incluyendo la terraza si acabase en terraza hacia espacio exterior, deberá dar a un espacio libre de cuatro metros lineales como mínimo, medidos perpendicularmente desde el hueco hasta la pared opuesta.
- d) Toda vivienda de uso plurifamiliar deberá cumplir las condiciones de patio de luces que establecen las Ordenanzas Zonales de Manzana Cerrada y de Bloque Abierto, y la Ordenanza Municipal de Edificación si dispusiese sobre esta materia.

#### Artículo 24.1. Altura libre de la edificación residencial

1. Las alturas libres de pisos entre niveles de suelo y techo acabado en salón o salas de estar y dormitorios serán las siguientes, salvo que la Ordenanza de aplicación diga otra cosa:

	<u>Mínima</u> *	<u>Máxima</u> **
- Planta baja	2,80 mts.	4,00 mts.
- Planta baja con vivienda (con rasante de 30 cmts. sobre nivel de portal)	2,60 mts.	3,00 mts.
- Plantas altas	2,60 mts.	3,00 mts.

\* Para viviendas existentes o rehabilitadas de edificación anterior, se admite un mínimo de 2,20 m.

\*\* No obstante, se admite mayor altura libre siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

2. Para el resto de piezas de la vivienda, se admite una altura libre mínima de 2,20 m.

## SECCIÓN 6ª. DIMENSIONES DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

### Artículo 25. OD. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Será como máximo sujeta a dos medidas de aplicación concurrente: en función del número de plantas, y en función de la dimensión métrica desde la rasante oficial en el punto medio de la

fachada, hasta la cara inferior del último forjado del edificio, o en su defecto, del encuentro de la cara inferior del forjado de cubierta con la fachada. El número máximo de plantas, y en relación con éste, la altura máxima en metros, es la señalada por la Ordenanza Zonal de aplicación.

#### Artículo 25.1. Procedimiento de medición

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, si la longitud de fachada no llega a 30 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 15 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 30 metros.

En caso de esquina, se medirá en la fachada de mayor cota, escalonando la planta superior cada 3,0 metros de altura hasta encontrar la altura del siguiente tramo de alturas.

#### Artículo 25.2. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan

En el caso de que un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana; dicha altura se tomará hasta la línea media entre ambas alineaciones.

#### Artículo 25.3. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.

En el caso de que un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros 20 metros a partir de la alineación oficial de fachada, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada.

#### Artículo 25.4. Elementos por encima de cubierta

Se admiten, aún cuando superen la altura de edificación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas; y elementos de captación de energía solar. En todos los casos su composición deberá diseñarse integrada en la cubierta.

#### Artículo 25.5. Edificación bajo rasante o sótano

Se considerará edificación bajo rasante o sótano, toda aquella cuya cara superior de forjado de techo esté situada como máximo a 1,20 metros de la rasante oficial. Deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación.

#### Artículo 25.6. Semisótano

Se consideran como tales los locales cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un metro sobre rasante en cualquier punto del terreno. En ningún caso los semisótanos serán habitables aunque sí computarán a los efectos de edificabilidad.

#### Artículo 26. **OE.** CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Toda edificación de nueva planta deberá cumplir las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla, estando a lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas.

**Artículo 27. OD. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN Y LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**

**Artículo 27.1. Normas Urbanísticas Reguladoras de la Urbanización**

1. Las condiciones a que deben ajustarse las actuaciones urbanísticas respecto a la gestión de las obras de urbanización (artículo 42.1 RP) son, para los ámbitos de nuevo desarrollo, las señaladas, en su caso, en las respectivas fichas de los Anexos que acompañan a estas Normas Urbanísticas.
2. La regulación adicional a las presentes Normas Urbanísticas, de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización se regirán por las Ordenanzas Municipales de Urbanización (artículo 97.2 RP).
3. El Título X de Normas de Urbanización, Obras y Actividades de las presentes Normas Urbanísticas contiene las Normas Urbanísticas utilizadas en Valdepeñas para regulación de la urbanización.

**Artículo 27.2. Normas Urbanísticas Reguladoras de las Obras y Actividades**

1. El Título X de Normas de Urbanización, Obras y Actividades incluida al final de las presentes Normas Urbanísticas referencia los aspectos relativos al tipo de obras y actividades, condiciones que deben reunir los proyectos técnicos de edificación o actividad, y tipos, procedimientos y condiciones de licencias de obras y actividades, a la correspondiente Ordenanza Municipal de Edificación.



### **TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**



## **CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

Condiciones generales de los usos, son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan de Ordenación Municipal o el planeamiento que las desarrolle.

### **Artículo 28. OD. DEFINICIONES DE USOS**

Por su adecuación, las Normas distinguen los siguientes usos:

Uso global: El correspondiente a actividades o a sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado: El correspondiente a los diferentes tipos en que pueden desagregarse los usos globales.

Uso mayoritario: Es aquél que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, asignada por el Plan de Ordenación Municipal en un determinado ámbito territorial o una actuación urbanizadora en su propio ámbito. Al menos el 50% de la superficie edificable del ámbito correspondiente deberá asignarse al uso global o pormenorizado mayoritario previsto por el Plan de Ordenación Municipal.

Uso Compatible Sin Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo la edificación destinarse a dicho uso en cualquier porcentaje incluso como edificio exclusivo, es decir, destinado en su totalidad a este uso compatible.

Uso Compatible Con Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, debiendo cumplir las condiciones de localización y/o límite de superficie que se regulan en el apartado del uso global asignado por el POM. El planeamiento de desarrollo podrá imponer mayores limitaciones.

Uso Prohibido: Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Uso vinculado: Es aquél que se considera necesario para el ejercicio de un uso característico (por ejemplo, aparcamiento como vinculado al uso residencial).

### **Artículo 29. OD. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES**

**Artículo 29.1** Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación para la solicitud de licencia de edificación, y de apertura de la actividad o licencia de uso.

1. Además de las condiciones que se señalan para cada uso global, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

2. Cuando el uso mayoritario o principal propio de la Ordenanza Zonal de aplicación esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal deberán atenerse, en general, al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título y la correspondiente Ordenanza Zonal, pudiendo proponer no obstante otras condiciones razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

4. A continuación se enumeran los usos globales asignados por el Plan de Ordenación Municipal, ateniéndose a la definición establecida en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y los usos pormenorizados que puedan ser compatibles en función de la Ordenanza que los establece como globales. La compatibilidad entre usos pormenorizados viene establecida en la Ordenanza Zonal del Título siguiente en desarrollo de la Tabla de Usos Pormenorizados que sigue; el planeamiento de desarrollo podrá variar justificadamente estas condiciones de compatibilidad. La compatibilidad señalada en la tabla de cada ordenanza se refiere exclusivamente al ámbito de la parcela.

Cada caso concreto de solicitud de uso pormenorizado se adscribirá a uno de los usos del listado de la tabla de usos de la Ordenanza Zonal que corresponda, apoyado en la descripción que sigue para algunos de los usos; el planeamiento de desarrollo podrá identificar nuevos usos pormenorizados, que adscribirá a uno de los usos globales aquí señalados.

**TABLA GENÉRICA DE USOS PORMENORIZADOS**

Cada Ordenanza Zonal define la compatibilidad entre usos pormenorizados.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU		
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP		
	1.3. Protección Oficial P		
	1.4. Residencia Comunitaria RC		
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC		
	2.1.1. Comercio de barrio		
	2.1.2. Comercio de ciudad		
	2.1.3. Centro comercial		
	2.2. HOTELERO TH		
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales		
	2.3.2. Servicios personales y financieros		
	2.3.3. Oficinas		
	2.4. RECREATIVO		
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes		
	2.4.2. Disco bar, pubs		
	2.4.3. Discotecas		
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc		
	3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	
		3.2. Almacenes IA	
3.3. Talleres			
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC		
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)		
	4.1.2. Transportes		
	4.1.3. Telecomunicaciones		
	4.2. ZONAS VERDES DV		
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		
	4.2.2. Jardín privado		
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE		
	4.3.1. Infraestructuras urbanas		
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		
	4.3.3. Infraestructuras locales		
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad		
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes		
	4.3.6. Cementerios, crematorios		
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO		
	4.4.1. Educativo		
	4.4.2. Cultural – Deportivo		
	4.4.3. Administrativo – Institucional		
	4.4.4. Sanitario – Asistencial		
	4.4.5. Militar		
	4.4.6. Equipamiento público residencial		

### Artículo 29.2 OD. Uso Global RESIDENCIAL

Le corresponden los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. También se pueden agrupar las edificaciones como “división horizontal tumbada” (promoción conjunta) con un número máximo de viviendas que resulte de dividir la parcela agrupada por la parcela mínima.

Uso Residencial Plurifamiliar o Colectiva, en que varios alojamientos familiares se agrupan en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, sometida a un régimen oficial de protección.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

### Artículo 29.3 OD. Uso Global Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las categorías señaladas en el cuadro anterior, con las siguientes definiciones por razón de límite de superficie (donde las superficies límite alimentarias y no alimentarias pueden coexistir en el mismo centro o local) o por razón de la especificidad del uso:

#### COMERCIO:

Comercio de barrio: incluye el tipo de tienda tradicional y supermercado de comercio alimentario con superficie de venta (espacio de mostradores, cajas de pago y zona de clientes) inferior a 500 m<sup>2</sup>, y comercios no alimentarios con superficie de venta inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Comercio de ciudad: superficie de venta entre 500 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup> para uso alimentario, y entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup> para usos no alimentarios.

Centro Comercial: con superficie de venta mayor de 1000 m<sup>2</sup> para comercio alimentario y mayor de 3.000 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

HOTELERO: Todos los tipos de alojamiento por habitaciones, incluso casas rurales.

#### OFICINAS:

Servicios profesionales: espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, etc. Con afluencia esporádica de público (notarías, bufetes de abogados, estudios de arquitectura, etc.).

Servicios personales y financieros, en espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc. Generalmente con afluencia continua de público (bancos, oficinas de viajes, servicios personales como peluquería, etc.).

Oficinas de administración en general, excluyendo los dos conceptos anteriores.

#### RECREATIVO:

Bares, cafeterías y restaurantes

Disco bar o pubs (locales de apertura nocturna)

Discotecas (locales con zona habitual de baile con apertura nocturna autorizada superior a la del resto de espectáculos)

Salas de espectáculos, cines, etc

#### Artículo 29.4 OD. \_Uso Global INDUSTRIAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles, o a la recuperación de residuos o subproductos. Comprende las siguientes categorías:

Uso productivo (IP) de obtención, transformación y elaboración de materiales, o de aprovechamiento, recuperación o eliminación de productos

Almacenes (IA) de depósito, guarda y distribución mayorista

Talleres de servicios de reparación (automóviles, electrodomésticos, equipos electrónicos y de informática, etc) y estaciones de servicio de carburantes.

#### Artículo 29.5 OD. Uso Global DOTACIONAL

Corresponde a los usos necesarios para asegurar la funcionalidad y la calidad urbana.

#### COMUNICACIONES

Aparcamiento exterior a la red viaria, garajes, etc.

Transportes: red viaria, red ferroviaria, red aeroportuaria: espacios de comunicación, en general sin edificación

Telecomunicaciones

#### ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificables destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Áreas de juego, jardines y parques

Jardín privado: espacio libre de edificación por determinación del POM

#### EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras y servicios urbanos (DEIS)

Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc. Así como los espacios para albergar actividades necesarias para el funcionamiento general de la ciudad o el municipio, tales como centros de transformación de energía, puntos limpios para reciclado de residuos, estaciones de servicio de carburantes, cementerio, vertedero, etc. Incluye, entre otros:

Infraestructuras locales urbanas: transformadores eléctricos, áreas de contenedores de basura, etc.

Infraestructuras de ciudad: relacionadas con el ciclo hidráulico, energía, tratamiento de residuos, puntos limpios, etc.  
Cementerios, crematorios, tanatorios

#### Dotacional

Son espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades educativas, culturales, sanitarias y deportivas de la población, así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento de la ciudad tales como la administración y la seguridad pública. Incluyen las siguientes categorías:

##### Educativo

Cultural – Deportivo: actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa, o a formación deportiva

Administrativo – Institucional: servicios de las Administraciones públicas y de sus organismos; cuerpos de seguridad civil.

Sanitario – Asistencial: actividades de:

Asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos

Residencias de tercera edad, centros de día

Centros de asistencia social en general

Militar, destinado a la defensa pública.

## **CAPITULO 2. -COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE USOS**

Artículo 30 OD. Los instrumentos de desarrollo deberán establecer motivadamente los coeficientes correctores entre usos diferentes, a efectos de la adecuada equidistribución en el proyecto de reparcelación.

Dentro de un mismo ámbito de actuación, el POM únicamente señala usos lucrativos pormenorizados diferentes para el caso de vivienda de régimen libre y vivienda de régimen sujeto a protección pública. Para tales casos, se estará a los valores señalados genéricamente por el Reglamento de Planeamiento, tomando como aprovechamiento unitario el de vivienda de régimen libre:

Uso pormenorizado	Coefficiente Corrector
Residencial plurifamiliar o unifamiliar	1,00
Vivienda de Protección Pública Oficial	0,75
Vivienda de Protección de Precio Tasado o Limitado	0,85
Terciario Comercial y Recreativo	1,1
Terciario Hotelero y Oficinas	1,1
Dotacional Privado	0,6
Industrial y Terciario de Infraestructuras Privadas	0,6
Infraestructuras Privadas	0,6

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el POM a cada ámbito de actuación o sector.



## **TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN**



## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

### **Artículo 31. OD. DEFINICIÓN Y CONDICIONES CONCURRENTES**

1. Las siguientes Ordenanzas Zonales se aplicarán, según se establece en los planos de ordenación, en Suelo Urbano Consolidado.
2. También, se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado, en las Unidades de Actuación Urbanística delimitadas al efecto, según señala la tabla de introducción a las fichas de UAs.
3. Su aplicación a los Sectores Urbanizables es indicativa, siendo potestad de los respectivos Planes Parciales su variación justificada.
4. Las determinaciones se atenderán a las definiciones establecidas en el Título II, CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
5. También, serán de aplicación aquellas otras normativas sectoriales, incluidas las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, así como el Código Técnico de la Edificación, que dispongan mayores limitaciones sobre las condiciones de edificación de estas Ordenanzas Zonales.
6. Son Condiciones de Ordenación Estructural las señaladas como **OE**; y de Ordenación Detallada las señaladas como **OD**.

### **Artículo 32. OD. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

Artículo 32.1. Toda urbanización o edificación deberá cumplir las Condiciones de Accesibilidad señaladas en el Plan Municipal Integral de Accesibilidad aprobado en 2006 por el Ayuntamiento, o normativa que lo sustituya; así como las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, de Castilla-La Mancha. Las actuaciones sobre instalaciones y edificaciones existentes buscarán cumplir esta determinación, justificando en su caso las limitaciones que impidieran su aplicación plena.

Artículo 32.2. El Ayuntamiento, en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del POM, deberá tramitar una Ordenanza Municipal de Accesibilidad que recoja las condiciones del Plan Municipal Integral de Accesibilidad.

### **Artículo 33. CONDICIONES DE GARAJES Y APARCAMIENTO**

Artículo 33.1 OE. En suelo urbano consolidado, para edificación de nueva planta se dispondrá un mínimo de:

- a) Una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada vivienda, y en cualquier caso, una plaza de titularidad privada por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción mayor de 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a vivienda
- b) Una plaza de titularidad privada de aparcamiento por cada 400 m<sup>2</sup> o fracción mayor de 100 m<sup>2</sup> de techo destinado al resto de usos.

*Ejemplo: 240 m<sup>2</sup> residenciales requieren 2 plazas de aparcamiento;  
461 m<sup>2</sup> residenciales requieren tres plazas  
440 m<sup>2</sup> residenciales requieren 4 plazas  
461 m<sup>2</sup> residenciales requieren 5 plazas  
Etc.; y la misma interpretación para otros usos.*

**Artículo 33.2. OD.** El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, ante Consulta Previa a la presentación de solicitud de licencia, en aquellos casos en que sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con el número de plazas exigido, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible en una planta de sótano o semisótano. En tal caso, el Ayuntamiento dispondrá las medidas compensatorias de la carga de aparcamiento.

Entre las características que pueden aconsejar dispensar de la ubicación de plazas de aparcamiento en parcela con uso residencial plurifamiliar, se establecen en el POM, sin carácter exclusivo:

- .- Fondo de parcela inferior a 10 metros, en parcela de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.
- .- Frente de parcela inferior a cinco metros.
- .- Parcela en la que no pueda inscribirse un círculo de diez metros de diámetro.
- .- Calle de acceso de ancho inferior a cinco metros en tramo de más de cinco metros de longitud a continuación o colindante con la parcela.
- .- Reacondicionamiento de locales al uso de vivienda, donde estuviera permitido

La dispensación de ubicación de plaza de aparcamiento en la parcela no podrá aplicarse a los casos de:

- .- Vivienda unifamiliar en parcelas con Ordenanza Zonal Unifamiliar.
- .- Para ser sustituida la plaza de aparcamiento, o su acceso, por local comercial de nueva planta.

**Artículo 33.3. OD.** No se permitirán segregaciones de parcelas que, cumpliendo las condiciones normales de dotación de aparcamiento, pudieran conducir a situaciones que permitiesen la aplicación del punto 2 anterior.

**Artículo 33.4. OE.** En los nuevos desarrollos, y adicionalmente a las plazas de aparcamiento privado del artículo 33.1 anterior, deberá preverse en zonas de uso global residencial una plaza de aparcamiento público, como mínimo para cada 200 m<sup>2</sup> o fracción mayor de 40 m<sup>2</sup> de techo residencial; y una plaza de aparcamiento público para cada 400 m<sup>2</sup> o fracción mayor de 100 m<sup>2</sup> de techo en zonas de uso global no residencial.

#### **Artículo 34. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELAS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS**

**Artículo 34.1. OE.** La aplicación de las condiciones de la Ordenanza Zonal que corresponda a una parcela según determinan los Planos de Ordenación del POM, estará condicionada al cumplimiento de las condiciones de protección que impone el grado de catalogación de la misma o del inmueble situado en ésta.

**Artículo 34.2. OE.** En particular, la edificabilidad de una parcela o edificio catalogado será la siguiente:

- a) En edificios con catalogación integral, la edificabilidad será la existente, considerando que el valor histórico o artístico del elemento catalogado pondera cualquier otra aplicación de coeficientes de aprovechamiento urbanístico.
- b) En edificios con catalogación parcial, la edificabilidad será la que asigna la Ordenanza Zonal siempre que puedan mantenerse los elementos recogidos en la catalogación. En caso contrario, se estará en la situación de la letra anterior. En caso de quedar edificabilidad sin materializar respecto a la asignada por la Ordenanza Zonal, ésta se podrá materializar en planta ático y sobre-ático o en otras situaciones siempre que pueda cumplirse la condición de respeto de la fachada y de los restantes elementos de catalogación especificados en la ficha respectiva. El

retranqueo mínimo que debe cumplir el ático es de 3,0 m., y el de sobre-ático será de 2 m respecto al plano de la fachada del edificio protegido.

- c) En edificios con catalogación ambiental, en los que debe mantenerse la fachada en las condiciones que establece la Ficha de Catálogo, la edificabilidad será la que asigna la Ordenanza Zonal. En caso de quedar edificabilidad sin materializar respecto a la asignada por la Ordenanza Zonal, podrá materializarse en planta ático y sobre-ático o en otras situaciones siempre que pueda cumplirse la condición de respeto de fachada. El retranqueo mínimo que debe cumplir el ático y sobre-ático será de 4 m respecto al plano de la fachada del edificio protegido.

## **CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ZONALES**

Artículo 35. **OD.** Se definen a continuación las siguientes Ordenanzas Zonales del Suelo Urbano, indicativas para el Suelo Urbanizable:

1. MANZANA CERRADA
2. BLOQUE ABIERTO
3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
4. INDUSTRIAL
5. Terciario
6. EQUIPAMIENTOS
7. ZONAS VERDES
8. SERVICIOS URBANOS

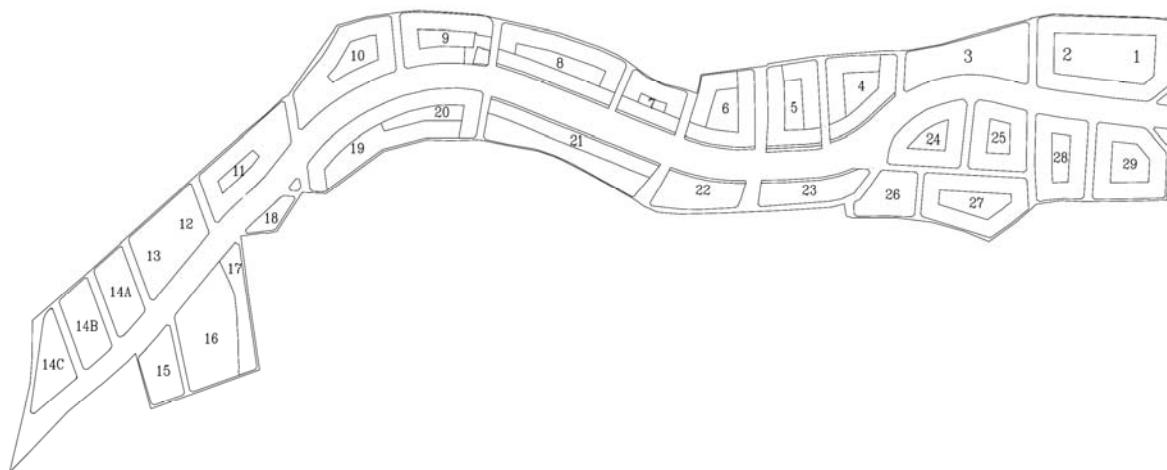
## ORDENANZA ZONAL Nº 1: MANZANA CERRADA

### Artículo 36. **OE.** ÁMBITO DE APLICACIÓN

Manzanas de suelo urbano con rótulo de ordenanza **1-MC** seguido del dígito del Grado en las Zonas de Ordenación Urbanística según delimitación del Plano O-6 de ZOU:

- Grado 1 (Casco) **1-MC.1**
- Grado 2 (Ensanche) **1-MC.2**
- Grado 3 (Veguilla) **1-MC.3**

Con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del esquema siguiente.



- Grado 4 (Ampliación) **1-MC.4**
- Sectores o Unidades de Actuación cuya ficha determine la aplicación de la Ordenanza Manzana Cerrada.
- Grado 5 (Lucero) **1-MC.5**
- Sectores o Unidades de Actuación cuya ficha determine la aplicación de la Ordenanza Manzana Cerrada.

### Artículo 37. **USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA**

**OE.** El uso global y pormenorizado es el Residencial Plurifamiliar, excepto en la ZOU 2 La Veguilla, que comprende las situaciones señaladas en la tabla final de esta Ordenanza.

**OD.** Tipología:

Edificación alineada a vial en manzana cerrada o en manzana abierta. En particular, en el Grado 3 (Veguilla), con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo

a la numeración de manzanas del esquema anterior.

### Artículo 38. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 38.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

En las ZOU 1 y 2, serán edificables todas las parcelas existentes en la fecha de aprobación definitiva del POM, con frente a calle pública.

Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de:

75 m<sup>2</sup> (con frente mínimo de 6,0 m. y capacidad para albergar las plazas exigibles de aparcamiento) en el Casco y las UAs incluidas en el mismo,

75 m<sup>2</sup> en el Ensanche y en Unifamiliar en la ZOU 2, y en las UAs incluidas en esas áreas

160 m<sup>2</sup> en el Área de Ampliación (Grado 4), y en UAs incluidas en el resto de ZOUs que apliquen esta Ordenanza Zonal.

Para Sectores en suelo urbanizable que apliquen esta Ordenanza Zonal, será la que establezca el Plan Parcial.

En todos los casos, las nuevas parcelaciones deberán permitir el cumplimiento de las condiciones de dotación de plazas de aparcamiento señaladas en la normativa de aplicación.

El frente mínimo será de 6,0 metros en las ZOU nº 1 y ZOU nº 2 y las UAs incluidas en las mismas; y la que establezca la ficha correspondiente para UAs exteriores y para sectores urbanizables.

#### Artículo 38.2. Altura de la edificación

##### Artículo 38.2.1. Número máximo de plantas

- a) En la ZOU nº 1 (Áreas de Casco, Ensanche y Ampliación) es el regulado en el Plano nº O-7 de Alturas del POM;  
En la ZOU nº2 (La Veguilla) con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del Artículo 43.
- b) En el ámbito de las Unidades de Actuación, el número máximo de plantas es el que determine la ficha de UA. No obstante, según señala el Título VI de Unidades de Actuación Urbanizadora, Artículo 98 de Condiciones de Urbanización y de Edificación, en caso de que la ocupación y condiciones volumétricas establecidas por la Ficha no permitiesen agotar la edificabilidad asignada al ámbito de la UA, el Ayuntamiento podrá admitir la elevación de una planta superior a las admitidas en la Ficha. Para ello será necesaria la presentación de un Estudio de Detalle –que el POM establece como instrumento válido en todos los ámbitos de UAU- que justifique la ausencia de impactos negativos relevantes, y entre éstos, el de impacto visual negativo desde la calle.
- c) En Suelo Urbanizable, las que establezca el Plan Parcial.

##### Artículo 38.2.2. Altura máxima de la edificación

- a) En la ZOU 1 y las UAs, la altura máxima será la suma de las alturas de las plantas admitidas, contabilizadas como sigue (de suelo acabado a suelo acabado de la siguiente planta): Máximo en Planta baja de 4,00 metros, y el resto de plantas 3,30 metros. La altura de la planta bajo cubierta, en caso de existir, deberá estar contenida dentro de la envolvente que define la cubierta sujeta a sus propias normas. Aún cuando las plantas



proyectadas tuvieran menor altura, ello no dará lugar a aumentar el número de plantas máximo.

No obstante, en caso de ser colindante con un edificio catalogado, se permitirá igualar la altura de las plantas del edificio protegido sin aumento de número de plantas resultante del párrafo anterior.

- b) En la ZOU 2 con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del Artículo 43.

### Artículo 38.3. Sótanos

Se permite la ejecución de sótanos sin limitación del número.

### Artículo 38.4. Organización de la cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo cubierta

Se admite cubierta inclinada, con pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, y se dispondrá de tal manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores, o al menos que definan cubiertas con aguas hacia las fachadas exteriores. La altura máxima de cumbrera sobre el último forjado de la planta superior será de 4,50 metros. La ocupación del espacio bajo cubierta estará sujeta a las normas de cómputo de edificabilidad del POM.

También se admite cubierta plana, con ático (o sobre-ático donde el planeamiento lo permite expresamente) en la totalidad del edificio o en parte, siempre retranqueado del plano de fachada (sin contar vuelos) un mínimo de 3,00 metros el ático a fachada principal, y 2,0 el sobreático a fachada del ático. La cubierta del ático o sobre-ático podrá ser plana, o inclinada con las condiciones anteriores.

En los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación (ventanas con la misma inclinación de cubierta, o ventanas y puertas verticales si dieran a terraza de ático). En ZOUs 1 y 2 el retranqueo mínimo de huecos en faldones de cubierta respecto al plano exterior de fachada será tal que el arranque del hueco se encuentre como mínimo a 2,00 metros medidos en horizontal.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada, con altura máxima 1,10 metros medidos desde el plano superior de dicho forjado horizontal.

## Artículo 39. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

### Artículo 39.1. En ZOU 1

No se permiten retranqueos frontales de la alineación oficial, excepto en el caso de colindancia con un edificio catalogado, en el que se admite como retranqueo máximo el de dicho edificio catalogado. No obstante, en caso de que el frente sea de 6 m o existente inferior, se admite un retranqueo máximo de 5 m para permitir la rampa de acceso a garaje.

La edificación deberá adosarse a los linderos laterales, pero se admite que existan patios interiores adosados a linderos laterales.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías que vayan a quedar temporalmente vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

En los patios con fachadas con huecos de habitaciones vivideras (salón y dormitorios) deberá poderse inscribir un cuadrado cuyo lado mida, como mínimo, un tercio de la altura de la edificación, con mínimo de cuatro metros.

En caso de edificar ático, éste se retranqueará un mínimo de 3,00 metros de la fachada exterior. Se admite que no exista retranqueo en fachadas interiores.

#### Artículo 39.2. En ZOU 2

Con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del Artículo 43.

#### Artículo 39.3 Vuelos

Sobrepasando la alineación oficial exterior, no se admiten vuelos en más de un tercio del frente de fachada de la edificación, ni superiores al 10% del ancho de la calle, con máximo de 70 cms.

Las dimensiones del resto de elementos constructivos tales como cornisas, balcones o huecos serán, como mínimo, las que determine la Ordenanza Municipal de Edificación.

### Artículo 40. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 40.1. OE. Superficie edificable

La superficie edificable resultante de los coeficientes siguientes estará sujeta, en cualquier caso, al cumplimiento de las condiciones de Ocupación Máxima, de Retranqueos y de Patios aplicables, que prevalecen como limitación de la superficie edificable que otorga el POM.

##### Artículo 40.1.1. Área de Casco (Manzanas de la ZOU 1 con la notación 1-MC.1):

Es la superficie o techo edificable correspondiente a aplicar los siguientes coeficientes unitarios a las superficies de terreno siguientes:

a- Para la superficie de terreno de la franja de 20 metros de fondo medido desde la alineación oficial, se aplicará el siguiente coeficiente según determine la altura admitida en el Plano nº 7 de Alturas de Edificación del POM:

FRANJA DE 20 M. DE FONDO: ALTURA SEGÚN PLANO Nº O-7	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICACIÓN (Zona Casco)
1 planta	1,35 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
2 plantas	2,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
3 plantas	3,05 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
4 plantas	3,90 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
5 plantas	4,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s

b- Para el resto de superficie de terreno no incluido en la franja de 20 metros del párrafo anterior, se aplicará el siguiente coeficiente:

ZONA INTERIOR A LA FRANJA DE 20 M. DE FONDO	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICACIÓN (zona Casco)
Con independencia del nº de plantas de franja exterior	0,50 m2e/m2s

La superficie agregada resultante de aplicar las letras anteriores puede edificarse en cualquier parte de la parcela siempre que se cumpla el resto de condiciones de ocupación máxima, de patios y de retranqueos, y de retranqueo de ático y sobre-ático si éstos fuesen admisibles.

*Así, por ejemplo, una parcela con 500 m2 en la franja de 20 m. de fondo a la que el Plano OE-7 le asigne 3 plantas, y con el resto de 200 m2 en el interior de la manzana, le corresponderá una superficie edificable de:*

*(500 x 3,05) + (200 x 0,5) = 1.525 + 100 = 1.625 m2 de techo, que pueden ser materializados en cualquier zona de la parcela siempre que se cumplan además el resto de condiciones volumétricas y de situación.*

Artículo 40.1.2. Área de Ensanche (Manzanas de la ZOU 1 con la notación **1-MC.2**):

Es la superficie o techo edificable correspondiente a aplicar el coeficiente unitario a la superficie de terreno de la franja de 20 metros de fondo medido desde la alineación, según determine la altura admitida en el Plano nº 7 de Alturas de Edificación del POM:

FRANJA DE 20 M. DE FONDO: ALTURA SEGÚN PLANO Nº O-7	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICACIÓN (Zona Ensanche)
1 planta	1,25 m2e/m2s
2 plantas	2,00 m2e/m2s
3 plantas	2,75 m2e/m2s

- b- El resto de superficie de terreno no incluido en la franja de 20 metros del párrafo anterior no tiene edificabilidad, por tanto tendrá coeficiente unitario de 0,00 m2e/m2s.

La superficie resultante puede edificarse en cualquier parte de la parcela siempre que se cumpla el resto de condiciones de ocupación máxima, de patios y de retranqueos, y de retranqueo de ático y sobre-ático si éstos fuesen admisibles.

Artículo 40.1.3. En la Veguilla (ZOU 2, manzanas con la notación **1-MC.3**):

Con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del Artículo 43.

Artículo 40.1.4. Área de Ampliación (manzanas de la ZOU 1 con la notación **1-MC.4**):

1,30 m2t/m2s para la totalidad de la parcela.

Artículo 40.1.5. Área de Lucero (manzanas de la ZOU 1 con la notación **1-MC.5**):

Es la superficie o techo edificable correspondiente a aplicar el coeficiente unitario a la superficie de terreno de la franja de 20 metros de fondo medido desde la alineación, según determine la altura admitida en el Plano nº 7 de Alturas de Edificación del POM :

FRANJA DE 20 M. DE FONDO: ALTURA SEGÚN PLANO Nº O-7	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICACIÓN (Zona Casco)
1 planta	1,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
2 plantas	1,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
3 plantas	2,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s

La superficie resultante puede edificarse en cualquier parte de la parcela siempre que se cumpla el resto de condiciones de ocupación máxima, de patios y de retranqueos, y de retranqueo de ático y sobre-ático si éstos fuesen admisibles.

Artículo 40.1.6. En UAs y sectores urbanizables:

La edificabilidad que establezca la ficha correspondiente.

Artículo 40.2. OD. Ocupación máxima

La Ocupación Máxima de la parcela edificable será:

- a) ZOU 1 (Manzanas con la notación 1-MC.1, 1-MC.2 o bien 1-MC.4 y 1-MC.5):
- ocupación máxima del 90% en la franja perimetral de 20 metros de fondo;
  - no obstante, se permite la ocupación máxima del 100% en todas las plantas para las parcelas situadas en esa franja, y que tuvieran superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> o fondo inferior a ocho metros.

En el resto de parcela:

- Ocupación máxima del 60%.
- No obstante, se permite llegar al 100% de ocupación en Planta Baja exclusivamente para el uso terciario en su totalidad, computando edificabilidad.

- b) ZOU 2 (Manzanas con la notación 1-MC.3): con parámetros diferentes según la manzana a que se refieran, de acuerdo a la numeración de manzanas del Artículo 43.

- c) En el ámbito de las Áreas de Planeamiento Incorporado, API, se aplicarán las condiciones de Ocupación Máxima del API.

- d) UAs: según establezca la ficha correspondiente; en caso de que ésta se refiera a la Ordenanza Zonal nº 1 de Manzana Cerrada, la ocupación máxima será la de la ZOU 1 si se encuentra en esa delimitación; o la de la ZOU 2 para cualquier otra localización.

- e) Sectores Urbanizables: lo que establezca el Plan Parcial.

Deberán cumplirse en todos los casos las condiciones de retranqueos, patios, iluminación y ventilación exigidas para las habitaciones vivideras.

Para la edificación bajo rasante la ocupación máxima será del 100% en todos los casos.

Artículo 40.3. OD. Valoración a efectos de reparcelación

Exclusivamente a efectos de reparcelación, las parcelas interiores a las franjas periféricas de 20 metros (o de 15 m en los casos de uso unifamiliar señalados de la ZOU 2 La Veguilla) se valorarán como si dispusieran del aprovechamiento tipo de la ZOU en que se encuentran. Las

parcelas incluidas en dicha franja periférica se valorarán según condiciones de aprovechamiento señaladas anteriormente en el Artículo 40.

## Artículo 41. OD. CONDICIONES ESTÉTICAS

### Artículo 41.1. Colindancia con edificio catalogado

En caso de colindancia con un edificio incluido en el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos, la fachada deberá respetar la composición de la fachada protegida, justificando en la Memoria del proyecto de edificación la vinculación armónica de ambas, tanto de disposición de huecos y macizos, como de materiales a emplear.

### Artículo 41.2. Mantenimiento de características tradicionales de fachadas

A toda intervención o sustitución de los edificios situados en parcelas cuya fachada a espacio público esté señalada en la Serie 4 de planos de Gestión del Suelo Urbano con línea de notación "Condiciones Estéticas", y a los edificios de los ámbitos homogéneos de la calle Escuelas y el Paseo de la Estación señalados con dicha nomenclatura, serán de aplicación las condiciones estéticas específicas siguientes. Sobre estas condiciones prevalecerán las determinaciones establecidas dentro de los Entornos de BICs para los inmuebles incluidos en ellos.

#### 1. Presentación de solicitud de licencia de obras

Para solicitud de licencia de intervención será imprescindible la presentación de documentación gráfica que identifique con suficiente claridad la fachada de la edificación existente, y de otros elementos (ornamentales, de cubierta, etc) que pudieran caracterizarla; y el proyecto de intervención prevista, que permita la comparación de la situación actual y proyectada.

Además, deberá presentarse representación gráfica (dibujo o fotográfica) de todo el tramo de calle suficiente para que permita valorar la adecuada integración de la intervención proyectada en su entorno.

#### 2. Envolvente.

La envolvente será la determinada por el número de plantas autorizadas en la serie nº O-7 de Planos, pero sin sobrepasar en cualquier caso la del alero del edificio catalogado más elevado del tramo de calle entre calles transversales adyacentes.

En los casos siguientes, la fachada en la planta que fuera necesario levantar sobre la existente para agotar la edificabilidad, deberá retranquearse al menos 3,00 metros de la fachada existente:

- Edificio en c/ Castellanos 35, incluso su vuelta a c/Pintor Mendoza
- Edificio en c/ Escuelas 54
- Edificio en c/ Escuelas 21, 23 y 25

El acabado de las medianerías que vayan a quedar vistas y sean visibles desde cualquier parte de la calle deberá ser similar al de fachada (enfoscado, pintado, estucado).

### 3. Fachada.

La fachada será plana, sin resaltos excepto los huecos.

En caso de agregación de parcelas la composición de la fachada deberá hacer referencia a la parcelación original, permitiendo distinguir la longitud de los frentes originales de parcela mediante composiciones y acabados diferenciados.

Los materiales a emplear serán preferentemente enfoscados y aplacados en piedra natural, este último tratamiento se recomienda para las plantas bajas. No se admite el ladrillo cara vista, excepto en los edificios que ya dispusiesen de ese acabado, o colindantes a inmuebles catalogados de ese material.

La tonalidad del enfoscado será en tonos claros de las gamas ocre, rosados y amarillos, siempre en tonos claros.

### 4. Cubierta.

Se admiten soluciones de cubierta inclinada, que deberá ser de teja curva, y también de cubierta plana, que deberá rematarse con balaustrada de proporción y ritmo inspirados en las soluciones existentes en los edificios catalogados del entorno. Sobre las cubiertas planas se prohíbe cualquier tipo de techado, cerramiento, etc.

Los aleros serán de cornisa moldurada o de aparejo de ladrillo inspirados en los modelos tradicionales de los edificios catalogados de su entorno y con un vuelo inferior a 50 cm.

En los faldones inclinados visibles desde la calle solo se admiten huecos de iluminación del bajo cubierta de tipo velux, con una superficie inferior al 30% de la total del faldón y con el comienzo del hueco retranqueado al menos 3,0 metros medidos en horizontal desde el plano de fachada, situados en los ejes compositivos de los huecos de fachadas y con ancho inferior al de dichos huecos, salvo que las condiciones de Entorno de BICs dispongan otras limitaciones sobre inmuebles incluidos en ellos.

### 5. Huecos en fachadas.

Deberán reproducir la proporción y dimensión de los existentes en los edificios catalogados del entorno (proporción vertical en planta baja y balcones en plantas superiores a la baja). Se recomienda la inclusión de recercados alrededor de los

huecos con proporción similar a la de los edificios protegidos y en los colores permitidos en fachada. En la planta baja podrán admitirse huecos de proporción cuadrada para escaparates y/o acceso a locales comerciales, e incluso admitirse un ancho máximo coincidente con dos huecos superiores (eliminando el paño macizo intermedio), siempre manteniendo los ejes compositivos de la fachada.

La rejería existente de los balcones debe mantenerse; y en caso de adición, será de forja y pintada en colores oscuros.

Las carpinterías serán en colores oscuros, blanco y madera. En caso de colocar persianas exteriores deberán ser del tipo tradicional, enrollables de lamas de madera (o similar) y en colores madera natural, verdes o entonadas con los colores de fachada.

#### 6. Rótulos.

Los rótulos comerciales deben estar enrasados en fachada, sin superar el ancho del hueco en que se sitúen. En las plantas por encima de la baja se situarán en el interior del hueco, y en la planta baja pueden colocarse en el interior o sobre el mismo.

Las banderolas tendrán una altura máxima de 0,90 metros y vuelo máximo de 0,70 metros, colocándose a una altura de 3,00 metros medidos desde la rasante de la acera.

#### 7. Inmuebles con antecedentes de edificación tradicional

En el caso de solares respecto a los cuales los archivos municipales contengan documentación histórica que demuestre que hubieran contenido edificación con una imagen o disposición tradicional en Valdepeñas, el Ayuntamiento podrá exigir que su sustitución esté condicionada a reproducir la imagen o disposición arquitectónica reseñada en esos archivos.

**Artículo 42. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN MANZANA CERRADA**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Oficial P	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	ESP/9
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	100
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	ESP/2
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/4
	2.4.2 Disco bar/pub	ESP/4
	2.4.3. Discotecas	--
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.2.1. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	1.2.1. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	1.2.2. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7	
4.4.4. Sanitario – Asistencial	ESP/7	
4.4.5. Militar	ESP/8	
4.4.6. Equipamiento público residencial	ESP/10	



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA MANZANA CERRADA: **OD**, excepto donde se señala otra cosa.

1. Solo en manzana completa, en cuyo caso se aplicará íntegramente la Ordenanza zonal Unifamiliar, con la salvedad de admitir parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>. También se admiten las viviendas unifamiliares existentes y su renovación y sustitución en las mismas condiciones antedichas, y parcela mínima la existente aunque fuera menor de 200 m<sup>2</sup>.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. **OE**. Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. Se aplicará la Ordenanza Zonal TER para tipologías de edificación. El Ayuntamiento definirá los retranqueos y otras condiciones edificatorias determinadas caso por caso; y podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-Bar, Pubs, y discotecas: Siempre que cumpla en cualquier caso con la Ordenanza Municipal aplicable.
5. Almacenes: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m<sup>2</sup>, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que cumpla con las condiciones de la Ordenanza Municipal aplicable.
7. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
  - .- Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
  - .- Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.
9. Sólo en edificio exclusivo y con entrada exclusiva, aún cuando sea entre medianerías, y previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.
10. Solo en edificio exclusivo y con entrada exclusiva, aún cuando sea entre medianerías, y previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.

#### Artículo 42.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

**Artículo 43. CONDICIONES DE MANZANAS EN LA ZOU 2, LA VEGUILLA**

MANZANA Nº	USO GLOBAL <b>OE</b>	TIPOLOGÍA <b>OD</b>	FONDO DE EDIFICACIÓN <b>OD</b> metros	Nº MÁXIMO DE PLANTAS (7) <b>OD</b>	PARCELA MÍNIMA <b>OD</b> m <sup>2</sup> s	OTRAS CONDICIONES <b>OD</b>
1 - 2	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB + 2	--	--
3	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB + 2	--	--
4	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB + 3 en La Veguilla, y PB+ 2 en el resto	--	(4)
5	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla, PB+3 en c/ Fábrica, PB+2 en c/ Bataneros y c/ de nueva apertura	--	(4)
6	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla, PB+3 en c/ Fábrica, PB+2 en el resto	--	(4)
7	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla, PB+3 en c/ Fábrica	--	(4)
8	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla, PB+3 en c/ Fábrica	--	(4)
9	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+2 en todas las alineaciones	--	(5)
10	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+2 en todas las alineaciones	--	--
11	Resid. Plurifamiliar	MC (1)	20 (*)	PB+2 en todas las alineaciones	--	--
12	Resid. Plurifamiliar. Admite también Unifamiliar Adosada	MC (1), EA (2)	20 (*) MC 15 (**) EA	PB+1 en todas las alineaciones	160 (EA)	(6)
13	Unifamiliar Adosada	EA (2)	15 (**)	PB+1 en todas las alineaciones	160	(6)
14	Unifamiliar Adosada	EA (2)	15 (**)	PB+1 en todas las alineaciones	160	(6)
15	Multifamiliar Unifamiliar	MD (3), EA (2)	15 (**) EA 20 (*) MD	PB+1 en todas las alineaciones	160 (EA)	--
16	Equipamiento	EA en edificios exentos, admitiendo su modificación	15 (**)	PB+3 en todas las alineaciones	--	Se permiten las modificaciones necesarias para la función del equipamiento

17	Multifamiliar Unifamiliar	o	MD (3), EA (2)	15 (**) EA 20 (*) MD	PB+1 en todas las alineaciones	160 (EA)	Separación mínima ½ H respecto medianera manzana 16
18	Resid. Multifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en todas las alineaciones	--	--
19	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en La Veguilla PB+1 en c/ Angosta	--	--
20	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en La Veguilla y Seis de Junio PB+1 en c/ Angosta	--	--
21	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla PB+1 en c/ Angosta PB+2 en c/ Seis de Junio y c/ de la Virgen	--	(4)
22	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla PB+3 en Paseo Luis Palacios	--	(4)
23	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+3 en La Veguilla PB+3 en Paseo Luis Palacios	--	(4)
24	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en todas sus alineaciones	--	--
25	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en todas sus alineaciones	--	--
26	Resid. Plurifamiliar		MD, (3)	20 (*)	PB+2 en calles de separación con manzanas 23 y 24 PB+1 en el resto	--	--
27	Resid. Plurifamiliar		MC (1)	20 (*)	PB+2 en c/Zarzas y calle de separación con manzana 25 PB+1 en el resto	--	--
28	Resid. Plurifamiliar		MC (1)	20 (*)	PB+2 en todas sus alineaciones	--	--
29	Resid. Plurifamiliar		MC (1)	20 (*)	PB+2 en todas sus alineaciones	--	--

(1) MC: Edificación alineada a vial en Manzana Cerrada.

(2) EA: Edificación adosada

(3) MD: Manzana Densa, sin patio de manzana pero admitiendo patios de parcela

(4) Retranqueo de fachada de 4,0 m y 3,0 m. de soportal en alineación a La Veguilla, con 5,0 m. de altura y admitiendo un atillo en el interior de los locales con altura libre mínima de 2,20 m. y ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.

Las medianerías resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

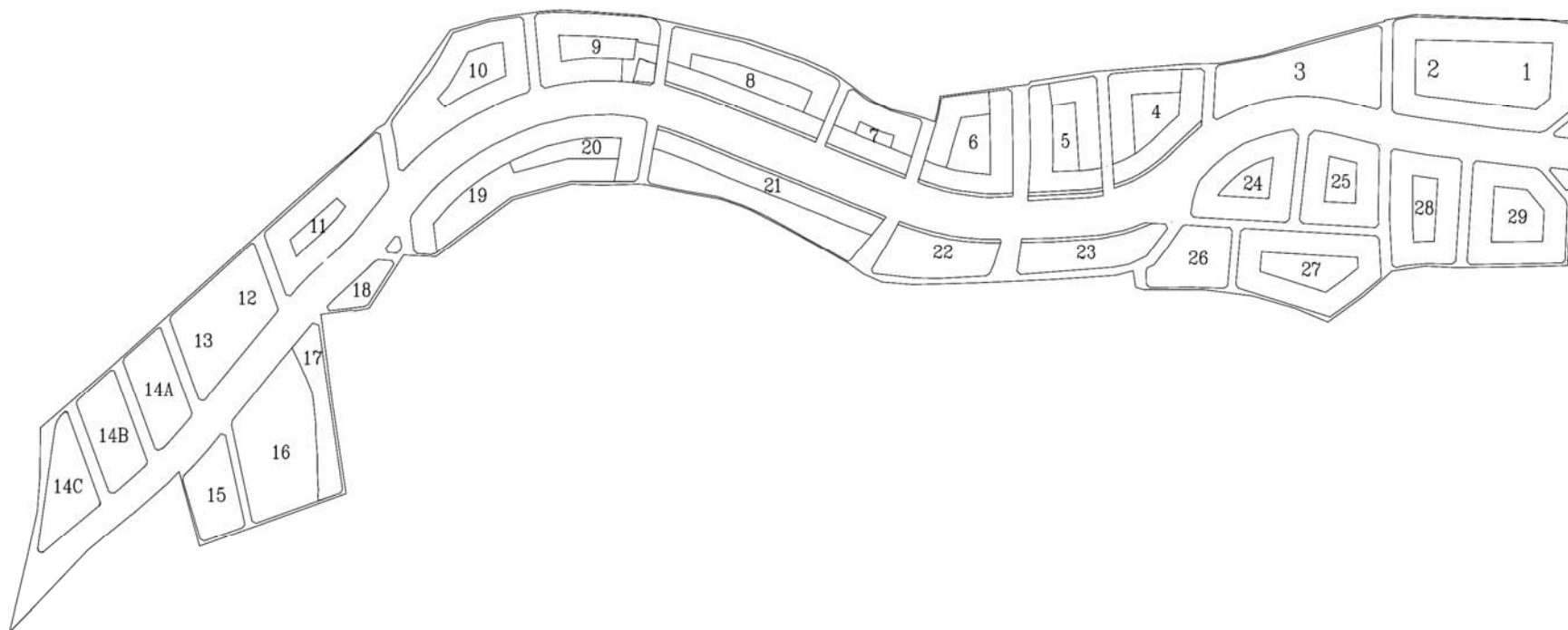
(5) Se permite PB + 3 plantas con altura de 12,5 m. a ambos lados del edificio de Planta Baja + 4 existente en la esquina de La Veguilla con c/ Seis de Junio, y sólo en un ancho de fachada de 10,0 m. contados a partir del límite de fachadas de dicho edificio.

Las medianerías resultantes se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.

(6) Obligatoriedad de actuación sobre manzana completa mediante Estudio de Detalle. Se permite el uso de espacios interiores de manzana como jardín comunitario privado.

(\*) **OE.** La superficie edificable será el resultado de multiplicar la franja exterior de 20 metros de fondo, por el número de plantas admitido, y por el coeficiente 0,9 para garantizar la apertura de patios de parcela. La zona interior de manzana (interior a la franja de 20 m. de fondo), podrá ocuparse con una planta baja, y exclusivamente para uso terciario comercial o aparcamiento.

(\*\*) **OE.** La superficie edificable será el resultado de multiplicar la superficie de parcela neta, por el coeficiente de edificabilidad 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



## **ORDENANZA ZONAL Nº 2: BLOQUE ABIERTO**

### Artículo 44. **OE.** ÁMBITO DE APLICACIÓN

Zona de Ordenación Urbanística nº 3, Residencial Colectiva, según delimitación del Plano O-6 de ZOU, sobre manzanas con la clave **2-BA**

### Artículo 45. USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA

**OE.** El uso global y pormenorizado es el Residencial Plurifamiliar.

**OD.** Tipología: Edificación abierta

### Artículo 46. **OD.** CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 46.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

Serán edificables todas las parcelas existentes con frente a calle pública.

Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo, 8,0 metros.

#### Artículo 46.2. Altura de la edificación

##### Artículo 46.2.1. Número máximo de plantas

Es de tres o cuatro plantas según regula en cada caso el Plano O-7 de Alturas del POM, o el que determine la ficha de UA en su caso, y que establezca el Plan Parcial en sectores urbanizables.

En ámbito delimitado como Unidad de Actuación Urbanizadora, y previa presentación de Estudio de Detalle y justificación de la mejora del medio ambiente urbano y de ausencia de efectos negativos sobre el entorno, será admisible aumentar el número de plantas sin superar la edificabilidad máxima y cediendo para uso de zona verde de dominio público el espacio liberado por la menor ocupación en planta. Ese espacio deberá cumplir con las condiciones de dimensión, forma y soleamiento de zona verde.

##### Artículo 46.2.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será la suma de las alturas de las plantas admitidas, contabilizadas como sigue (de suelo acabado a suelo acabado de la siguiente planta): Máximo en Planta baja de 4,0 metros, y el resto de plantas 3,30 metros. No obstante, si las plantas proyectadas tuvieran menor altura, dicha menor altura será la que determine, en el conjunto de plantas, la altura máxima de edificación. Estas alturas se tomarán como mínimas en caso de disponer planta bajo cubierta.

##### Artículo 46.3. Sótanos

Se permite la ejecución de sótanos sin limitación del número.

##### Artículo 46.4. Organización de la cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo cubierta

Se admite cubierta inclinada, con pendiente máxima de 30 grados sexagesimales. La altura máxima de cumbrera sobre el último forjado de la planta superior será de 4,50 metros.

En los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación (ventanas con la misma inclinación de cubierta, o ventanas y puertas verticales si dieran a terraza de ático); el retranqueo mínimo de huecos en faldones de cubierta respecto al plano exterior de fachada será tal que el arranque del hueco se encuentre como mínimo a 2,00 metros medidos en horizontal.

También se admite cubierta plana, con ático en la totalidad del edificio o en parte, siempre retranqueado de los planos de fachada (sin contar vuelos) un mínimo de 3,00 metros. La cubierta del ático podrá ser plana, o inclinada con las condiciones anteriores.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada, con altura inferior a 1,10 metros medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Incluyendo este peto, deberá cumplirse la limitación de altura máxima.

#### Artículo 47. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### Artículo 47.1. Retranqueos y separación entre bloques

Retranqueo a los lindes de parcela: la mitad de la altura, con mínimo de 4,0 metros.

Separación entre edificaciones: la semisuma de las alturas de fachadas enfrentadas. Deberán cumplir iguales condiciones que las señaladas para patios.

En los patios con fachadas con huecos de habitaciones vivideras (salón y dormitorios) deberá poderse inscribir un cuadrado cuyo lado mida, como mínimo, un tercio de la altura de la edificación, con mínimo de cuatro metros.

#### Artículo 48. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

##### Artículo 48.1. OE. Superficie máxima edificable

Edificabilidad de 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en la totalidad de la parcela, salvo en UAs y sectores urbanizables, que se atenderán a lo establecido en su ficha.

##### Artículo 48.2. OD. Ocupación máxima

En general, máxima del 50% de la superficie de parcela, respetando en cualquier caso las condiciones de retranqueo a lindes.

En UAs se atenderán a lo establecido en su ficha, o la que resulte de la ordenación gráfica que acompaña la ficha.

En sectores urbanizables, el establecido en Plan Parcial.

Para la edificación bajo rasante la ocupación será del 100%.

#### Artículo 49. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN BLOQUE ABIERTO

Se aplicarán las mismas condiciones de la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada.

## ORDENANZA ZONAL Nº 3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

### Artículo 50. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, y las claves gráficas sobre manzanas:

ZOU nº 4 (Residencial Unifamiliar),	<u>3-UNI.1</u>
ZOU nº 5 (Baños del Peral), compuesta de tres ámbitos:	
Residencial 1,	<u>3-UNI.2.1</u>
Residencial 2,	<u>3-UNI.2.2</u>
Residencial 3,	<u>3-UNI.2.3</u>
ZOU nº 6 (Consolación),	<u>3-UNI.3</u>

correspondientes en todos los casos a áreas de uso pormenorizado residencial unifamiliar, según delimitación del Plano O-6 de ZOUs.

La ZOU nº 6, Consolación, está sujeta en toda su extensión a las condiciones de la Ficha respectiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

### Artículo 51. USO GLOBAL Y PORMENORIZADO Y TIPOLOGÍA

**OE.** El Uso Global es Residencial, Pormenorizado como Vivienda Unifamiliar.

**OD.** Corresponde a las siguientes tipologías, según zonas:

- .- edificación aislada exenta, pareada o adosada en ZOU 4 (3-UNI.1)
- .- aislada exenta o pareada en zonas Residencial 1 de ZOU 5 (3-UNI.2.1 Baños del Peral)
- .- aislada exenta en zonas Residencial 2 y 3 de ZOU 5 (3-UNI.2.2 y 3-UNI.2.3 Baños del Peral)
- .- aislada exenta, pareada o adosada en ZOU 6 (Consolación).

### Artículo 52. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 52.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

ZOU 4: Parcela mínima edificable 250 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela será de ocho (8,00) metros, admitiéndose en todo caso las dimensiones existentes de parcela y frente si fueran menores. Para promociones de conjunto, también deberá cumplirse la proporción de 250 m<sup>2</sup> de parcela por el número de viviendas admitido.

ZOU 5. Baños del Peral: Parcela mínima edificable y frente mínimo:

- Residencial 1 (3-UNI.2.1): 400 m<sup>2</sup> y 6,0 metros.
  - Residencial 2 (3-UNI.2.2): 750 m<sup>2</sup> y 10,0 metros
  - Residencial 3 (3-UNI.2.3): 1000 m<sup>2</sup> y 15 metros.
- En UAs, lo que establezca su ficha.

No obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño y menor frente que los mínimos establecidos que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación inicial de este POM.

ZOU 6, Consolación (3-UNI.3): parcela existente.

### Artículo 52.2. Altura de la edificación

#### Artículo 52.2.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de dos (2) más bajo-cubierta (ZOU 4, y 5); y de una más bajo cubierta (excepto los edificios singulares con mayor altura existente) en ZOU 6.

#### Artículo 52.2.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de (7,30) siete con treinta metros.

### Artículo 52.3. Sótanos

En ZOU 4 y 5 se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos siempre que el plano inferior del forjado de techo de sótano se encuentre a no más de (1,00) un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación.

En ZOU 6 (Consolación), no se autoriza la ejecución de sótanos.

### Artículo 52.4. Organización de cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo-cubierta

En ZOU 4 y 5:

La cubierta, si fuera inclinada, tendrá pendiente máxima de 30º sexagesimales. También, se admite cubierta plana.

Se permiten los huecos con ventana o puerta vertical, o de la misma inclinación de la cubierta, prohibiéndose expresamente las mansardas, sin que la suma de la superficie de todos ellos supere el 40% de la superficie de la cubierta inclinada, ni su frente el 30% de la longitud de fachada. No se permiten áticos.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal admitido por Ordenanza.

En ZOU 6, Consolación, se mantendrán los parámetros de inclinación y altura de las cubiertas existentes; no se admiten áticos.

### Artículo 53. **OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

#### Artículo 53.1. Retranqueo a límite de parcela:

ZOU 4, Residencial Unifamiliar (3-UNI.1): Será como mínimo igual a H/2 y siempre mayor o igual a (4,00) cuatro metros, excepto en tipologías pareada o adosada, en las que se admite la medianería en un costado o los dos, respectivamente.

ZOU 5, Baños del Peral:

- Residencial 1 (3-UNI.2.1) : 3,0 metros
- Residencial 2 (3-UNI.2.2) : 3,50 metros
- Residencial 3 (3-UNI.2.3) : 4,5 metros

ZOU 6, Consolación (3-UNI.3) : Se mantendrán los retranqueos existentes. No obstante, en la ampliación permitida en los patios se autoriza adosar a los linderos.



**Artículo 53.2.** Garaje bajo rasante

Se permite la disposición de garajes con accesos comunes a parcelas de promoción conjunta.

**Artículo 54.** CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

**Artículo 54.1. OE.** Superficie máxima edificable

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el siguiente coeficiente de edificabilidad:

ZOU 4: 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.

ZOU 5, Baños del Peral: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ZOU 6, Consolación: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o la existente si fuera mayor, admitiendo en todo caso la resultante de las ampliaciones permitidas en las Condiciones de Catálogo.

**Artículo 54.2. OD.** Ocupación máxima

La Ocupación máxima de la parcela en la ZOU nº 4 será: 50%.

La ocupación máxima de parcela en ZOU 5, Baños del Peral, será:

- Residencial 1 ( 3-UNI.2.1 ): 60%
- Residencial 2 ( 3-UNI.2.2 ): 40%
- Residencial 3 ( 3-UNI.2.3 ): 30%

La ocupación máxima de parcela en ZOU 6, Consolación ( 3-UNI.3 ), será la existente más un 60% del patio si la parcela estuviese ya edificada, o el 60% si se tratase de parcela sin edificar.

En UAs, la ocupación máxima de parcela será la que señale la ficha correspondiente, y en su defecto, la que resulta de la ordenación gráfica que acompaña la ficha. En caso de no disponer de ordenación gráfica: 60%.

En sectores urbanizables, la que establezca el Plan Parcial

**Artículo 55. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	PRE
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. Terciario	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	--
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2 Disco-bar, pubs	--
	2.4.3 Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	--
	3.3. Talleres	--
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM
	4.2.1. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/1
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.3. Jardín privado	100
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	--
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	--
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	1.2.3. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	1.2.4. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.2. Educativo	ESP/2
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/2
	4.4.3. Sanitario – Asistencial	ESP/2
	4.4.4. Administrativo – Institucional	--
	4.4.5. Militar	--
	4.4.6. Equipamiento público residencial	--

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado

#### Artículo 55.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

<b>ORDENANZA ZONAL Nº 4 INDUSTRIAL</b>
--

**Artículo 56. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza es de aplicación en la ZOU 7, Industrial y Terciario, y las claves gráficas sobre manzanas **4-IND**, y en las Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables con uso global Industrial.

**Artículo 57. USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA**

**OE.** El uso global es el industrial.

**OD.** La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada exenta o adosada.

**Artículo 58. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 58.1.** Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo.

El tamaño mínimo de parcela es de 400 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 10 metros. También se admiten el tamaño o el frente existentes si fueran menores.

**Artículo 58.2.** Altura de la Edificación

**Artículo 58.2.1.** Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de (3) tres plantas.

**Artículo 58.2.2.** Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de (11) once metros.

**Artículo 59. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

**Artículo 59.1.** Retranqueos a límite de parcela.

Retranqueo de 10 metros a fachada principal. No se establecen retranqueos al resto de linderos.

**Artículo 60. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

**Artículo 60.1. OE.** Superficie Máxima edificable.

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en UAs y en sectores urbanizables, que será la que indique su ficha respectiva.

**Artículo 60.2. OD.** Ocupación Máxima

La ocupación máxima de parcela es del 80%.

**Artículo 61. OD. CONDICIONES DE APARCAMIENTO**

Adicionalmente a la normativa de aplicación de las Condiciones Generales de la Edificación en el Título IV, Ordenanzas Zonales de Edificación, Artículo 33, Condiciones de Garaje y Aparcamiento, se cumplirá la siguiente condición:

En nuevas edificaciones de más de 1.000 m<sup>2</sup> de suelo en total, deberá destinarse, además, una plaza de carga y descarga o de aparcamiento para camiones, de 50 m<sup>2</sup> de titularidad privada, por cada 1.000 m<sup>2</sup> de techo edificable o fracción.

**Artículo 62. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. Terciario	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	ESP/1
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/1
	2.1.3. Centro comercial	ESP/1
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	COM
	2.3.3. Oficinas	100
	2.4. RECREATIVO	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	PRE
	3.2. Almacenes IA	PRE
	3.3. Talleres	PRE
	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.2.1. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	Jardín privado	COM
4. DOTACIONAL	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	100
	4.3.3. Infraestructuras locales	100
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	100
	Estaciones de servicio de suministro de carburantes	100
	Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	100
	4.4.2. Cultural – Deportivo	100
	4.4.3. Sanitario – Asistencial	100
	4.4.4. Administrativo – Institucional	100
	4.4.5. Militar	--
	4.4.6. Equipamiento público residencial	--

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL:

1. Comercio de barrio: únicamente para expender productos de la instalación productiva o de almacenaje, y en cualquier caso excluyendo todos los productos del sector alimentación. Comercio de ciudad o Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por razones de congestión de tráfico.
2. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 4.000 m<sup>2</sup>
3. Disco bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido en áreas residenciales cercanas; y cumpliendo la Ordenanza Municipal de aplicación.

Según la tabla siguiente, con las Notas de condiciones específicas siguientes.

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado

#### Artículo 62.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

## **ORDENANZA ZONAL Nº 5 Terciario**

### Artículo 63. **OE.** ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en:

- .- la ZOU 7, Industrial y Terciario;
- .- en parcelas con denominación **5-TER** en cualquier otra ZOU, y
- .- en las Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables con uso global Terciario.

### Artículo 64. USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA

**OE.** El uso global es el terciario.

**OD.** La tipología edificatoria corresponde a edificación en edificación aislada exenta o adosada.

### Artículo 65. **OD.** CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 65.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo.

El tamaño mínimo de parcela es de 400 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 10 metros, o el existente si fuera menor.

#### Artículo 65.2. Altura de la Edificación

##### Artículo 65.2.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de (4) cuatro plantas.

##### Artículo 65.2.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de (13) trece metros.

### Artículo 66. **OD.** DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Retranqueo de 10 metros a fachada principal o el existente, incluso para la posible nueva edificabilidad que otorgue el POM. No se establecen retranqueos al resto de linderos.

### Artículo 67. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 67.1. **OE.** Superficie Máxima edificable.

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en UAs y en sectores urbanizables, que será la que indique su ficha respectiva.

#### Artículo 67.2. **OD.** Ocupación Máxima

La ocupación máxima de parcela es del 80%.



**Artículo 68. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN ORDENANZA TERCARIO (1)**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--	
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--	
	1.3. Protección Oficial P	--	
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--	
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC		
	2.1.1. Comercio de barrio	ESP/1	
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/1	
	2.1.3. Centro comercial	ESP/1	
	2.2. HOTELERO TH	100	
	2.3. OFICINAS	PRE	
	2.3.1. Servicios profesionales	PRE	
	2.3.2. Servicios personales y financieros	PRE	
	2.3.3. Oficinas	PRE	
	2.4. RECREATIVO		
3. INDUSTRIA	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	100	
	2.4.2. Disco-bar, pubs	ESP/2	
	2.4.3. Discotecas	ESP/2	
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	100	
	3.1. Productivo IP	--	
	3.2. Almacenes IA	COM	
	3.3. Talleres	COM	
	4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
		4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
		4.1.1. Transportes	100
4.1.3. Telecomunicaciones		100	
4.2. ZONAS VERDES DV			
4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		100	
4.2.2. Jardín privado		COM	
4.3. EQUIPAMIENTOS DE			
4.3.1. Infraestructuras urbanas		100	
4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		100	
4.3.3. Infraestructuras locales		100	
4.3.4. Infraestructuras de ciudad		100	
Estaciones de servicio de suministro de carburantes		ESP/3	
Cementerios, crematorios		--	
4.4. DOTACIONAL GENÉRICO			
4.4.1. Educativo		100	
4.4.2. Cultural – Deportivo		100	
4.4.3. Administrativo – Institucional		100	
4.4.4. Sanitario – Asistencial		100	
4.4.5. Militar		--	
4.4.6. Equipamiento público residencial		--	

(1) VEASE LA INTERPRETACIÓN Nº1 DE ESTE ARTÍCULO UBICADA EN EL APARTADO DE INTERPRETACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LA WED DEL AYUNTAMIENTO.

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL:

1. Comercio de barrio: únicamente para expender productos de la instalación de almacenaje, y en cualquier caso excluyendo todos los productos del sector alimentación.

**OE.** Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por razones de congestión de tráfico.

2. Disco bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido en áreas residenciales cercanas, y cumpliendo la Ordenanza Municipal de aplicación.

3. Previa aceptación municipal de la compatibilidad con otros equipamientos en el ámbito contemplado.

#### Artículo 68.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

## **ORDENANZA ZONAL Nº 6 EQUIPAMIENTOS**

### Artículo 69. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN (1)

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación se les asigna el código **6-DC**, Dotación Comunitaria.

### Artículo 70. USO GLOBAL, TIPOLOGÍA Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD

**OE.** El Uso Global es Dotacional, en su categoría de Dotacional Genérico. Los Planos de Ordenación o la Ficha de UA correspondiente puede establecer un uso Dotacional específico; y en particular, la notación DC puede ir acompañada de las siglas “e” para el uso pormenorizado educativo, o “d”, para el uso pormenorizado deportivo.

**OD.** La tipología de edificación es libre.

**OE.** El régimen de propiedad será la existente (pública o privada) en caso de que la parcela esté situada en suelo urbano no sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora o condiciones específicas de cesión del suelo. En caso de que la parcela estuviera situada en un ámbito señalado en los Planos de Ordenación como Suelo Urbano No Consolidado, sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora u otra condición de desarrollo, el régimen de propiedad será público si así lo indica la Ficha de la UA, pendiente de la cesión de suelo correspondiente.

### Artículo 71. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 71.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

La parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de parcela será de diez metros.

No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmentemente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

#### Artículo 71.2. Altura de la edificación

Con carácter general, el número de plantas permitido será de:

En la ZOU 1: se admite la altura del edificio colindante más alto; y en caso de no tener parcelas edificadas colindantes, será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM.

En el resto de ZOUs: será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM.

### Artículo 72. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

En edificación Aislada Exenta, el retranqueo a todos los linderos será la mitad de la altura, con mínimo de cuatro metros. Separación entre edificaciones: la semisuma de la altura de ambos. No obstante, en los linderos con parcelas con ordenanza distinta a la de Dotación Comunitaria, los retranqueos se adecuarán a la tipología y condiciones de volumen de esa ordenanza (es decir, incluso sin retranqueo si en aquella no lo exige) evitando la aparición de medianerías vistas.

En el resto de tipologías el retranqueo es libre.

### Artículo 73. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 73.1. **OE.** Superficie máxima edificable.

En parcelas de propiedad privada exteriores a Unidades de Actuación, la Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela las condiciones de la parcela colindantes con mayor lindero, o limítrofes con mayor frente, a la parcela de Equipamiento.

En toda parcela incluida en Unidad de Actuación, el aprovechamiento urbanístico de parcela privada será el que otorgue la ficha correspondiente a ese ámbito.

En los suelos urbanos con destino dotacional público la superficie máxima edificable será 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; no obstante, el Ayuntamiento podrá admitir mayores superficies en función de las necesidades del propio equipamiento.

#### Artículo 73.2. **OD.** Ocupación máxima.

La ocupación máxima será el 60% de la parcela. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir mayor ocupación en función de las necesidades del propio equipamiento.

Se autoriza un 100% de ocupación bajo rasante.

### Artículo 74. **OD.** COMPATIBILIDAD DE USOS EN EQUIPAMIENTO

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2. Disco-bar, pubs	ESP/4
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/3
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.1. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	ESP/10
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	PRE
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
	4.4.3. Sanitario – Asistencial	ESP/7
	4.4.4. Administrativo – Institucional	ESP/7
	4.4.5. Militar	ESP/8
4.4.6. Equipamiento público residencial	ESP/9	

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DC

**OD**, excepto donde se señala otra cosa.

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. **OE**. Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar, pubs y discotecas: Siempre que cumpla en cualquier caso con la Ordenanza Municipal aplicable.
5. Almacenes: Uso complementario en cualquier proporción, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.
9. Previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.
10. Sólo crematorios

#### Artículo 74.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

<b>ORDENANZA ZONAL Nº 7      ZONAS VERDES</b>
---

**Artículo 75. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación, se les asigna el código **7-ZV**.

**Artículo 76. USO GLOBAL Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD**

**OE.** Uso Global: Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

El régimen de propiedad será la existente (pública o privada) en caso de que la parcela esté situada en suelo urbano no sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora o condiciones específicas de cesión del suelo. En caso de que la parcela estuviera situada en un ámbito señalado en los Planos de Ordenación como Suelo Urbano No Consolidado, sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora u otra condición de desarrollo, el régimen de propiedad será público, pendiente de la cesión de suelo correspondiente.

**OD.** Tipología de edificación libre.

**Artículo 77. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 77.1. Condiciones de parcela**

La parcela habrá de cumplir las dimensiones y condiciones mínimas adecuadas a su función, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 RPLOTAU.

**Artículo 77.2. Altura de la edificación**

Será (1) una planta y (4,00) cuatro metros de altura máxima, no limitándose el número de plantas bajo rasante.

**Artículo 73. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

En general, la posición de la edificación en la parcela será libre, excepto si existe parcela colindante, en cuyo caso el retranqueo será el mínimo establecido en la ordenanza de la parcela colindante.

En todos los casos, se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante para edificar aparcamiento.

Se permite la entrada a garajes desde zonas verdes alineadas a calle.

**Artículo 74. OE. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Superficie Máxima edificable: Se permiten elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), con altura máxima de una planta, sin superar un 10% de la ocupación.

**Artículo 75. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS VERDES**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	--
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/1
	2.4.2 Disco bar y Pubs	ESP/1
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/1
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/1
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	--
	3.3. Talleres	--
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	--
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	PRE
	4.2.2. Jardín privado	PRE
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/1
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/1
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	ESP/1
	Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	--
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/3
	4.4.3. Administrativo – Institucional	--
	4.4.4. Sanitario – Asistencial	--
	4.4.5. Militar	--
4.4.6. Equipamiento público residencial	--	



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA ZV

1. Sólo previa autorización razonada del Ayuntamiento por mejora de la calidad urbana, y sujeto a las restantes condiciones de la Ordenanza Municipal aplicable.
2. En un 10% de la superficie sobre rasante, y en el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Uso deportivo, en un máximo del 30% de la parcela.

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DC

**OD**, excepto donde se señala otra cosa.

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. **OE**. Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar, pubs y discotecas: Siempre que cumpla en cualquier caso con la Ordenanza Municipal aplicable.
5. Almacenes: Uso complementario en cualquier proporción, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.
9. Previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.
10. Sólo crematorios

#### Artículo 75.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

## **ORDENANZA ZONAL Nº 8 SERVICIOS URBANOS**

### Artículo 76. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación se les asigna el código Servicios Urbanos **8-SU**.

### Artículo 77. USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA

**OE.** El Uso Global es el de Equipamiento, en su categoría de Infraestructuras – Servicios Urbanos.

**OD.** La tipología de edificación es libre.

### Artículo 78. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 78.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

Se aplicarán las condiciones necesarias para la implantación y funcionamiento del servicio de que se trate.

#### Artículo 78.2. Altura de la edificación

Con carácter general, el número de plantas permitido será de dos plantas. El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas si la funcionalidad del tipo de servicio lo requiriese.

### Artículo 79. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

En caso de ser necesaria edificación, se situará con los mayores retranqueos señalados para las parcelas limítrofes. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir otras condiciones si la funcionalidad del tipo de servicio lo requiriese.

### Artículo 80. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 80.1. OE. Superficie máxima edificable.

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela las condiciones de las parcelas colindantes con mayor lindero, o limítrofes con mayor frente, a la parcela de Servicios Urbanos.

#### Artículo 80.2. OD. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será el 60% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen o de la calidad urbana, el Ayuntamiento podrá aumentar las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.

Se autoriza un 100% de ocupación bajo rasante.

**Artículo 81. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN SERVICIOS URBANOS**

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	--
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2 Disco bar y Pubs	--
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	COM
	3.3. Talleres	COM
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.2.1. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	PRE
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	PRE
	4.3.3. Infraestructuras locales	PRE
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	ESP/1
	Estaciones de servicio de suministro de carburantes	ESP/1
	Cementerios, crematorios	ESP/1
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	Educativo	--
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/2
	4.4.3. Sanitario – Asistencial	--
	4.4.4. Administrativo – Institucional	--
	4.4.5. Militar	--
	4.4.6. Equipamiento público residencial	--

PRE= MAYORITARIO  
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada  
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES  
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)  
-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA SU

1. Sólo donde el POM o planeamiento de desarrollo así lo estableciese.
2. Sólo el uso deportivo.

PRE= MAYORITARIO  
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada  
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES  
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)  
-- = USO PROHIBIDO

#### NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DC **OD**, excepto donde se señala otra cosa.

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m2 de superficie de venta (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. **OE.** Centro Comercial: únicamente en situaciones aceptadas en el POM, o en un PERI. En este último caso, el Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar, pubs y discotecas: Siempre que cumpla en cualquier caso con la Ordenanza Municipal aplicable.
5. Almacenes: Uso complementario en cualquier proporción, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.
9. Previo informe del Ayuntamiento afirmando el interés municipal de satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.
10. Sólo crematorios

#### Artículo 81.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

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



## **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES EN CADA TIPO DE SUELO**

### **Artículo 82. DISPOSICIÓN GENERAL**

#### **Artículo 82.1. OE. Clases de suelo**

La delimitación de las clases de Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico es una determinación Estructural.

El Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio del derecho de propiedad y deberes urbanísticos con arreglo a la clasificación urbanística que establece para todos y cada uno de los predios del término municipal en los Planos nº O-1- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL, y O-2- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, de acuerdo a las definiciones del Título IV del TRLOTAU.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo de cada clase establecida por el POM es el que señala el Título IV del TRLOTAU, con las condiciones establecidas en cada caso por el Plan de Ordenación Municipal o sus planeamientos de desarrollo.

#### **Artículo 82.2. OD. Actuaciones Urbanizadoras**

En el caso de actuaciones urbanizadoras, previamente a la ejecución del planeamiento deberá presentarse el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 110 del DL 1/2010 de TRLOTAU. Su formulación y promoción puede realizarse por organismos y particulares, según establece el número 5 de dicho artículo.

### **Artículo 83. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artículo 83.1. OE.** En suelo urbano consolidado, en terrenos que hubieran obtenido la condición de solar, será de aplicación la Ordenanza Zonal señalada en la Serie 4- Gestión, de los Planos de Ordenación del POM. Para los terrenos de expropiación por motivo urbanístico, en el Anexo del Título VI se incluyen las fichas correspondientes.

#### **Artículo 83.2. OD. Corrección de alineaciones**

En los casos en que dichos planos indican una corrección de alineaciones o, en su defecto, lo establezcan motivadamente los Servicios Técnicos Municipales de acuerdo a los siguientes criterios:

- .- 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,

la obtención y tratamiento del suelo exterior a la alineación se realizará de acuerdo a lo establecido en el artículo 11.4 de estas Normas.

También, en caso de discrepancia entre las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación y la situación real de edificaciones existentes, la propiedad de los terrenos afectados podrá solicitar de los Servicios Municipales interpretación sobre error material, de acuerdo al Artículo 5, Interpretaciones del Plan, del Capítulo I, Título I Normas Administrativas de Carácter General, de estas Normas. En tal caso, los Servicios Municipales realizarán la tira de cuerda para definir la alineación correcta, que puede coincidir con la señalada en los Planos de Ordenación si no se observan incoherencias de acuerdo a los criterios señalados en el párrafo anterior.

#### **Artículo 84. OE. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

El Título VI y las Fichas de ÁMBITOS DE ACTUACIÓN, señalan la delimitación, objetivos y condiciones de desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado.

Cada Unidad de Actuación Urbanizadora delimitada en el POM, constituye un Área de Reparto, con el Aprovechamiento Tipo asignado en la Ficha.

#### **Artículo 85. OE. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

El Título VII, Suelo Urbanizable, y las fichas de los sectores, señalan las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable.

#### **Artículo 86. OE. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO**

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Suelo Rústico.

### **CAPÍTULO 2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 87. OD. PLAZOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artículo 87.1.** En suelo urbano consolidado, los solares deberán ser edificados o destinados al uso previsto en el planeamiento, en el plazo máximo de cuatro años desde la vigencia del Plan de Ordenación Municipal o planeamiento de desarrollo que les hubiera correspondido, y en todo caso desde su inscripción en el Registro de Solares. Se entenderá que están edificados si se hubiera ejecutado más del 50% de la edificabilidad prevista en el planeamiento. Para el seguimiento y control de estos plazos, el Ayuntamiento deberá disponer de un Registro de solares no edificados.

**Artículo 87.2.** El mismo plazo del artículo anterior 87.1 se establece para la rehabilitación de edificación deficiente en suelo urbano consolidado. El plazo se contará desde la incoación por la Administración, de expediente de edificación deficiente; para ello, el Ayuntamiento deberá disponer de un Registro de edificación deficiente.

**Artículo 87.3.** En caso de incumplir el plazo de los dos números anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación o la ejecución forzosa por sustitución, de acuerdo con el procedimiento establecido en el TRLOTAU.



### **Artículo 88. OE. ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

La secuencia de desarrollo y prioridades, y condiciones para cumplir la programación de Unidades de Actuación Urbanizadora o de Sectores Urbanizables, está señalada en los Títulos VI y VII, respectivamente.

## **CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES Y ÁREAS DE REPARTO**

### **Artículo 89. OE. SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 89.1 OE. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

Pertenecen a los Sistemas Generales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el POM, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Se regirán por las ordenanzas zonales de Equipamiento, Zonas Verdes o Servicios Urbanos, según sea el caso asignado por los planos de ordenación.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales necesario para la ejecución del planeamiento en suelo urbano o en suelo urbanizable, se adscribe a estas clases de suelo, respectivamente.

En el Plano nº OE-5 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en el Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano y urbanizable.

Las fichas de Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado o de Sectores Urbanizables, contienen la descripción de los Sistemas Generales inscritos o adscritos a esos ámbitos.

Se listan a continuación los sistemas generales existentes clasificados en tres grupos: de zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras.

Los Sistemas Generales Adscritos están definidos en el Anexo de Sectores Urbanizables: el Cerro de San Cristóbal, adscrito a los sectores residenciales de Valdepeñas, excepto los sectores 2-El Ángel (por tener todo el planeamiento aprobado, a la espera de ser ejecutado), 14-El Ferial (por ser una iniciativa municipal), 19-Ferrocarril y 22-Molino de la Martina (por ser una iniciativa de vivienda pública, promovida por SEPES), y 43-S 4 NNSS (por ser una parte no desarrollada de un sector de las Normas Subsidiarias, con el planeamiento aprobado); y las zonas de Baños del Peral, adscritas a los sectores de Baños del Peral nº 32 a 35. A éstos últimos se adscribe también el Viario General de Baños del Peral.

**Artículo 89.2 OE. LISTADO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO OE 5	NOMBRE DOTACIÓN	m <sup>2</sup>
ZV G	SG 1	P-44	17.613
INF GEN	SG 2	Av. Del Vino	58.840
E G	SG 3	Pabellón Esteban López Vega	12.517
E G	SG 4	Club de Tenis	6.058
INF GEN	SG 5	Ronda interior	48.670
OTROS	SG 6	Marco Norte	1.422 (m)
ZV G	SG 7	Zona verde calle Tinaja	2.563
E G	SG 8	Hospital Residencial Gtez Ortega	31.080
ZV G	SG 9	Parque Cervantes	57.348
INF GEN	SG 10	SEPES Fase II	25.082
INF GEN	SG 11	SEPES Fase I	55.704
OTROS	SG 12	Conexión entre EDAR nueva/antigua	3.394 (m)
INF GEN	SG 13	EDAR Nueva	34.536
ZV G	SG 14	Cerro de las Cabezas	167.796
INF GEN	SG 15	Continuación Veguilla viario	24.183
ZV G	SG 16	Sector 14 A- Sepes	72.070
OTROS	SG 17	Corredor eléctrico Molino Martina	19.263
OTROS	SG 18	ZV General Sector 44 Golf*	28.147
OTROS	SG 19	Marco Sur	2.699 (m)
INF GEN	SG 20	EDAR Antigua	25.239
OTROS	SG 21	Corredor eléctrico a subestación	60.230
INF GEN	SG 22	Circunvalación	191.032
OTROS	SG 23	Corredor eléctrico Av. Del Sur	38.198
ZV G	SG 24	Antiguo Vertedero	13.666
E G	SG 25	Estación Autobuses	3.899
E G	SG 26	Estación de Tren	1.876
INF GEN	SG 27	6 de junio	8.442
INF GEN	SG 28	Av. De la Veguilla	33.020
INF GEN	SG 30	continuac. 6 junio	18.344
ZV G	SG 31	Cerro San Cristóbal	98.283
INF GEN	SG 32	Depósito de Agua	9.610
ZV G	SG 33	Parque de las Infantas	21.295
E G	SG 34	Tanatorio	9.946
E G	SG 35	Cementerio	95.007
INF GEN	SG 36	Pº estación	11.800
INF GEN	SG 37	Calle Torrecilla	7.066
INF GEN	SG 38	Calle Constitución	6.253
INF GEN	SG 39	Subestación Eléctrica	25.503
INF GEN	SG 40	Telefónica	2.793
ZV G	SG 41	Cersyra	77.184

\* En ejecución en la actualidad y reflejado en los planos de ordenación

## Artículo 89.3 OE. LISTADO DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

### Artículo 89.4. Régimen de obtención y gestión de los Sistemas Generales

#### Artículo 89.4.1. Sistemas Generales en Suelo Urbano

##### 1. Suelo de Sistema General

Los suelos de sistema general aún no obtenidos, están situados en los ámbitos de SUNC cuya Ficha así lo señala, y tienen adjudicada su obtención por cesión gratuita.

UA	NOMBRE UA	ZV GENERAL m <sup>2</sup>	VIARIO GENERAL m <sup>2</sup>
5.2	La Aguzadera	3.587	
18.2	IES Gregorio Prieto		5.546
26.8	Tanatorio		3.238
38.2	Madre Cándida	1.052	
P-15	P-15	1.141	
54.1	Baños del Peral Noreste	912	
57.1	Baños del Peral Sureste	760	
	<b>TOTALES</b>	<b>7.452</b>	<b>8.784</b>

##### 2. Coste de Sistema General

El coste de urbanización de las Zonas Verdes de Sistema General es en todos los casos a cargo de la propiedad del ámbito.

.- UA 18.2. (IES Gregorio Prieto): Coste de ejecución del viario a cargo de la propiedad. El Ayuntamiento podrá aplicar la cesión del 10% de aprovechamiento, a minorar la carga de urbanización del viario de sistema general, habida cuenta de que ese ámbito ya había cedido y costado parte de las infraestructuras existentes.

.- UA 26.8 (Tanatorio): Coste de ejecución del viario a cargo de la Administración Pública, habida cuenta de que se trata de un borde de carretera.

#### Artículo 89.4.2. Sistemas Generales en Suelo Urbanizable

1. A continuación se resumen los datos de las Fichas de Sectores Urbanizables relativas a la cesión de suelo de Sistemas Generales interiores (inscritos) al sector, o exteriores (adscritos).

2. Cada sector cede, y costea a su cargo, la urbanización de los sistemas generales inscritos y adscritos, excepto el SG de Infraestructura Eléctrica, que sólo comporta cesión de suelo.

3. Además, los sectores que requieren la ejecución de nuevos colectores y balsas de tormenta para su desarrollo, tienen asignado el coste proporcional de esos Sistemas Generales en el Apartado 1.2., CONDICIONES DE DESARROLLO, del Título VII, SECTORES URBANIZABLES, en volumen Anexo al presente.

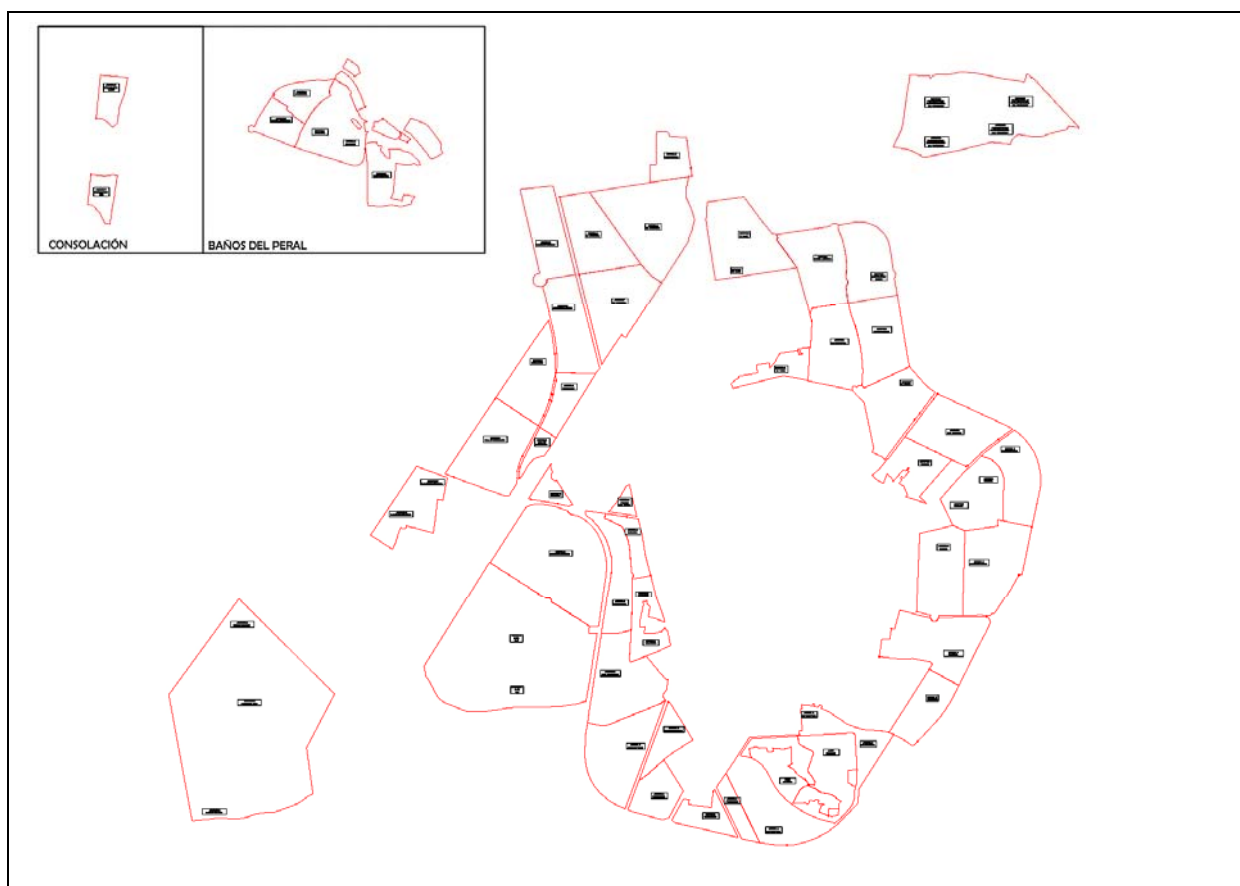
4. La forma de ejecución de los sistemas generales será por las correspondientes actuaciones urbanizadoras. En caso de requerir una actuación más amplia que la asignada a cada ámbito o sector, tal como es el caso del sistema de marcos de evacuación de aguas y saneamiento general, la Administración podrá actuar por gestión directa.

SECTOR	m2 ZONA VERDE GENERAL INSCRITA	m2 SG ZV ADSCRITA Cerro San Cristóbal	m2 SG ZV ADSCRITA Baños del Peral	m2 VIARIO GENERAL	m2 SG DE INFRAES TRUCTURA ELÉCTRICA
1. GURUGÚ	0	10.200		5.705	
2. EL ÁNGEL	15.400	0		32.595	
3. CARRIL COLORADO	0	17.282		34.970	
4. LOS ZUMACARES	0	16.760		24.317	
5. QUIÑONADA DE MEDINA	0	15.133		31.402	
6. CAÑADA ROMERO	0	16.177		13.591	
7. LA SOLANA	0	16.417		22.197	
8. DON BERNARDO	0			27.702	
9. INFANTAS	0	14.349		14.379	
10. PASO MALAGUITA	0	13.962		19.559	
11. RUIDERA	0	17.193		13240	
12. CAMINO DE COZAR	0	20.866		24.671	
13. CALERINES	0			10462	
14. EL FERAL	24.367			15.704	
15. SAN CRISTOBAL	0	17.820		11300	
16. CAMINO DEL RATÓN	0	6.383		0	
17. JARDÍN DE OPALE	0	19.963		23470	23.443
18. CASA DEL PAÑERO	0	20.618		25472	53.406
19. FERROCARRIL	12.938			15267	911
20. ESTACIÓN	0	4.749			
21. SAN PEDRO	0	8.429			
22. CAMINO DE ALMAGRO	41.290			15.971	59.334
23. CASA DE CARABANTES	0			7.306	
24. PEÑA HUECA	0			6.357	
25. CAMINO DE DAIMIEL I	0			4.695	
26. CAMINO DE DAIMIEL II	0			3.707	
27. EL ATOCHAR 1	0			7297	
28. EL ATOCHAR 2	0			0	
29. EL ATOCHAR 3	0			6134	
30. AGUZADERAS 2	0	3.928		0	
31. PARQUE SUR	3.463	16.525		21702	
37. PALOMAR DEL MOLINO	0			0	
41. PASO DE LOS LLANOS	0	1.856		0	
42. OLIVARERA	0			2.171	
43. S-4 NNSS	2.725			11523	
36. AERÓDROMO	0				
38. PARQUE DEL VINO	57.183			62291	
32. LOS PAREDAZOS	0		20.475	0	
33. LOS BAÑOS	0		37.366	25455	
34. LA PRADERA	0		15.171	2310	
35. CARRIL DEL CUERVO	0		14.925	8349	
39. CONSOLACIÓN NORTE	0				
40. CONSOLACIÓN SUR	0				
<b>TOTAL POM</b>	<b>157.366</b>	<b>258.610</b>	<b>87.937</b>	<b>551.271</b>	<b>137.094</b>

**Artículo 90 OE. ÁREAS DE REPARTO**

**Artículo 90.1 DEFINICIÓN DE ÁREA DE REPARTO**

Es la superficie de suelo urbano o urbanizable delimitada por el planeamiento municipal en el momento de su redacción con la finalidad de procurar unas condiciones básicas de igualdad en la atribución inicial del aprovechamiento. El área de reparto comprende terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento tipo sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquéllos por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes. Se considera cada sector urbanizable un único área de reparto independiente.



**Artículo 90.2 OE. FICHAS DE ÁREA DE REPARTO**

Área de Reparto	1. GURUGÚ	
	Residencial	Colectivo
USO GLOBAL		
SUPERFICIE NETA	120.100	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	136.005	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	68.003	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	59.502	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	5.705	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	10.200	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>2. EL ÁNGEL</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	204.781	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	252.776	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	131.718	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5211	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	115.253	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5210	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	47.995	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>3. CARRIL COLORADO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	178.170	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	230.422	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	115.211	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	100.810	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	34.970	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	17.282	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>4. LOS ZUMACARES</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	182.385	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	223.462	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	111.731	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	97.765	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	24.317	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	16.760	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>5. QUIÑONADA DE MEDINA</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	155.242	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	201.777	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	100.889	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	88.277	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	31.402	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	15.133	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>6. CAÑADA ROMERO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	185.920	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	215.688	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	107.844	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	94.364	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	13.591	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	16.177	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>7. LA SOLANA</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	180.274	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	218.888	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	109.444	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	95.764	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	22.197	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	16.417	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>8. DON BERNARDO</b>	
USO GLOBAL	Terciario	Terciario
SUPERFICIE NETA	185.149	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	212.851	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	85.140	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,4000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	68.112	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3200	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	27.702	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>9. INFANTAS</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	162.591	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	191.319	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	95.660	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	83.702	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	14.379	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	14.349	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>10. PASO MALAGUITA</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	152.642	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	186.163	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	93.082	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	81.446	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	19.559	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	13.962	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>11. RUIDERA</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	198.811	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	229.244	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	114.622	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	100.294	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	13.240	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	17.193	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>12. CAMINO DE COZAR</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	232.680	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	278.217	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	139.109	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	121.720	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	24.671	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	20.866	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>13. CALERINES</b>	
USO GLOBAL	Terciario	Terciario
SUPERFICIE NETA	120.632	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	131.094	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	52.438	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,4000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	41.950	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3200	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	10.462	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>14. EL FERIAL</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	210.764	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	250.835	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	137.959	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	120.714	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4813	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	40.071	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>15. SAN CRISTOBAL</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	366.824	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	395.944	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	118.783	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	103.935	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	11.300	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	17.820	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>16. CAMINO DEL RATÓN</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	78.726	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	85.109	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	42.555	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	37.235	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	6.383	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>17. JARDÍN DE OPALE</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	199.302	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	266.178	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	133.089	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	116.453	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	46.913	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	19.963	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>18. CASA DEL PAÑERO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	175.417	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	274.913	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	137.457	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	120.274	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	78.878	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	20.618	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>19. FERROCARRIL</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	119.795	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	147.023	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	86.254	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5867	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	64.691	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4400	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	29.116	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>



Área de Reparto	<b>20. ESTACIÓN</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	58.572	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	63.321	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	31.661	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	27.703	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	4.749	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>21. SAN PEDRO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	103.964	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	112.393	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	56.197	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	49.172	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	8.429	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>22. CAMINO DE ALMAGRO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	358.779	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	469.210	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	275.270	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5867	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	206.453	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4400	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	57.261	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>23. CASA DE CARABANTES</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	285.268	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	292.574	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	146.287	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	87.772	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	7.306	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>24. PEÑA HUECA</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	251.916	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	258.273	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	129.137	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	77.482	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	6.357	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>25. CAMINO DE DAIMIEL I</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	167.935	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	172.630	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	86.315	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	51.789	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	4.695	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>26. CAMINO DE DAIMIEL II</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	187.937	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	191.644	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	95.822	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	57.493	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	3.707	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>27. EL ATOCHAR 1</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	226.075	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	233.372	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	116.686	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	70.012	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	7.297	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>28. EL ATOCHAR 2</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	196.583	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	196.583	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	98.292	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	58.975	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>29. EL ATOCHAR 3</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	328.304	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	334.438	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	167.219	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	100.331	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	6.134	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>30. AGUZADERAS 2</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	83.363	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	87.291	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	26.187	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	22.914	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	3.928	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>31. PARQUE SUR</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	206.863	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	248.553	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	124.277	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	108.742	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	25.165	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	16.525	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>32. LOS PAREDAZOS</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	106.894	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	127.369	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	38.211	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	33.434	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	20.475	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>33. LOS BAÑOS</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	169.623	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	232.444	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	69.733	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	61.016	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	25.455	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	37.366	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>34. LA PRADERA</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	76.896	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	94.377	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	28.313	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	24.774	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	2.310	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	15.171	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>35. CARRIL DEL CUERVO</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
SUPERFICIE NETA	69.573	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	92.847	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	27.854	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	24.372	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	8.349	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	14.925	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>36. AERÓDROMO</b>	
USO GLOBAL	Terciario- Infraest	Terciario- Infraest
SUPERFICIE NETA	562.329	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	562.329	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	112.466	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,2000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	78.726	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,1400	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>37. PALOMAR DEL MOLINO</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	160.968	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	160.968	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	80.484	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	48.290	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>38. PARQUE DEL VINO</b>	
USO GLOBAL	Residencial-ocio	Mixto
SUPERFICIE NETA	1.149.098	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	1.268.572	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	380.572	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	450.140	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3548	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	119.474	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>39. CONSOLACIÓN NORTE</b>	
USO GLOBAL	Terciario	Terciario
SUPERFICIE NETA	59.506	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	59.506	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	20.827	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	16.662	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2800	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>40. CONSOLACIÓN SUR</b>	
USO GLOBAL	Terciario	Terciario
SUPERFICIE NETA	52.465	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	52.465	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.363	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	14.690	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2800	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>41. PASO DE LOS LLANOS</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	22.895	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	24.751	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	12.376	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	10.829	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.856	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>42. OLIVARERA</b>	
USO GLOBAL	Industrial	Industrial
SUPERFICIE NETA	38.602	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	40.773	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	20.387	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	12.232	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	2.171	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

Área de Reparto	<b>43. S-4 NNSS</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
SUPERFICIE NETA	58.990	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL AR	73.238	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	36.619	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5000	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	32.042	u.a.s.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	11.523	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	2.725	m <sup>2</sup>

## **CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO**

### **Artículo 91.1. OE. General.**

Los terrenos e inmuebles de dominio público quedan afectos al uso o capacidades de uso que les asigna el Plan de Ordenación Municipal, bien por ser ya obtenidos, bien como previsión del planeamiento por ser objeto de condiciones de desarrollo del POM.

Los planos de ordenación señalan los bienes de dominio público (sistema general y local de infraestructuras y viario, de equipamiento – dotaciones, y de zonas verdes) ya obtenidos o cuya obtención está prevista.

El plano de clasificación del término municipal señala las infraestructuras y sistemas generales de dominio público existentes o previstas en suelo rústico; la normativa del suelo rústico establece las afecciones y servidumbres de cada caso, derivadas de la legislación sectorial aplicable.

En sectores urbanizables, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6.- Afecciones de las Infraestructuras, del Título VII.- SECTORES URBANIZABLES.

### **Artículo 91.2. OE. Régimen de Protección**

Deberá cumplirse la legislación referente a la protección de los bienes de dominio público. En particular, y sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones aplicables:

#### **1. Ferrocarril**

Se aplicará el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria existente, y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En suelo clasificado como urbano consolidado, esta franja será de cinco metros.

La zona de protección de la línea ferroviaria consiste en una franja de terreno a cada lado de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo clasificado como urbano consolidado, esta franja será de ocho metros.

La línea límite de edificación es la delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una línea a 50 metros. En suelo clasificado como urbano consolidado, esa franja será de 20 metros.

En cualquier caso, previamente a la ejecución de cualquier obra en las zonas de protección, deberá solicitarse autorización de obras al ADIF, y realizar a su cargo el correspondiente

cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

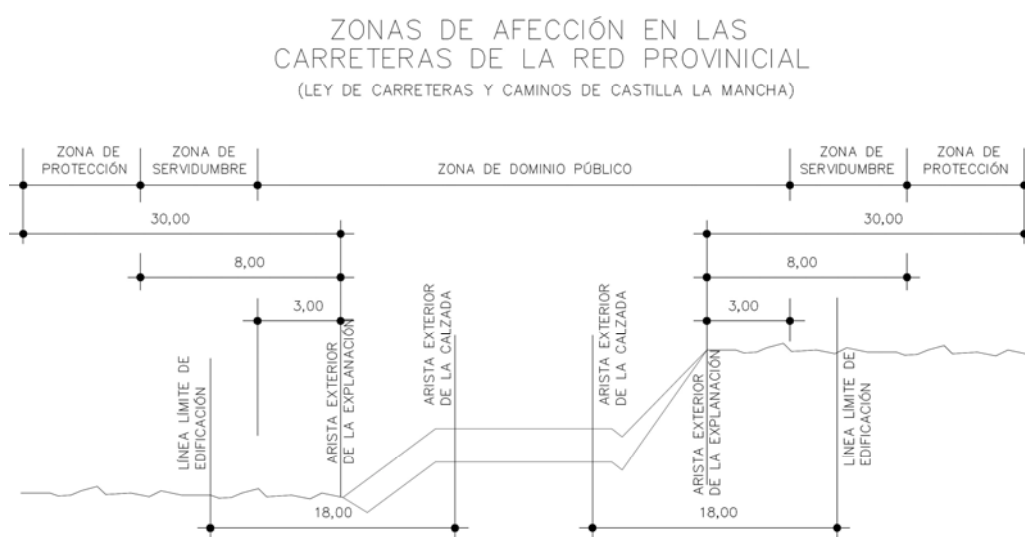
## 2. Carreteras

Se aplicará la legislación de carreteras (Reglamento de la ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado; ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, y ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la anterior) que corresponda a cada caso.

Sin perjuicio de la preceptiva solicitud de autorización de obras al organismo correspondiente previamente a cualquier actuación en bordes de carreteras, deberán respetarse las siguientes distancias a las zonas de protección, con las afecciones que determina la legislación vigente para cada tipo de carretera:

TIPO	NOMBRE	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE	LIMITE DE EDIFICACIÓN	PROTECCIÓN
AUTOVÍA	IV CENTENARIO	8 m	25 m	50 m	100 m
AUTOVÍA	A-4	8,25 m	25 m	50 m	100 m
VARIANTE	CM-412	3 m	8 m	50 m	30 m
BÁSICA	CM-412	3 m	8 m	25 m	30 m
COMARCAL	CM-4117	3 m	8 m	18 m	30 m
COMARCAL	CM-3109	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CM-3157	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-624	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-6441	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-612	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-5221	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-5214	3 m	8 m	18 m	30 m
	FERROCARRIL	8 m	20 m		50 m

El siguiente gráfico señala la forma de medición en las carreteras.



## 3. Vías Pecuarias

Se respetarán las condiciones de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha; y las condiciones adicionales señaladas en el artículo 140.1 de estas Normas Urbanísticas.

#### 4. Suelo de dominio público hidráulico

Se respetarán las superficies de dominio público y las de afección, policía o servidumbre, según la normativa sectorial aplicable; y en particular, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD legislativo 1/2001.

Constituye el dominio público hidráulico:

- a) los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Se entiende por cauce natural, el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, representativos del comportamiento hidráulico de la corriente).
- b) los lechos de lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos; y
- c) los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

La zona de servidumbre es la franja de cinco metros de anchura para uso público. Queda sometida a lo dispuesto en el Título IV del citado Texto Refundido.

La zona de policía es la franja de 100 metros de anchura (medidos horizontalmente a partir del cauce), en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Queda sometida a lo dispuesto en los artículos 94 a 96 del citado Texto Refundido.

## **CAPÍTULO 5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 92. OE. Se han definido siete Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano, que se enlistan a continuación. Se justifican y describen en la Memoria Justificativa del POM.

ZOUs en Suelo urbano:

- 1-Casco-Ensanches
- 2- La Veguilla
- 3- Residencial Colectivo
- 4- Residencial Unifamiliar
- 5- Baños del Peral
- 6- Consolación
- 7- Industrial – Terciario

A continuación se adjuntan las fichas de ordenación de cada ZOU, con las dotaciones que pertenecen a cada una. Las definiciones de los parámetros indicados en las fichas son las que siguen:

USO GLOBAL: Uso mayoritario y global asociado a la ZOU.

SUPERFICIE NETA: Metros cuadrados de suelo de manzanas de la ZOU, medidos sin viario, dotaciones públicas y sin Sistemas Generales.

SUPERFICIE SIN SSGG: Metros cuadrados de suelo de la ZOU computando viario, dotaciones públicas, pero descontando Sistemas Generales existentes y propuestos en UAs.

SUPERFICIE BRUTA: Metros cuadrados de suelo de la ZOU completa incluso con Sistemas Generales adscritos e inscritos, y los Sistemas Generales propuestos en UAs.

EDIFICABILIDAD POM: Metros cuadrados edificables asignados por el POM, aplicando la ordenanza zonal correspondiente.

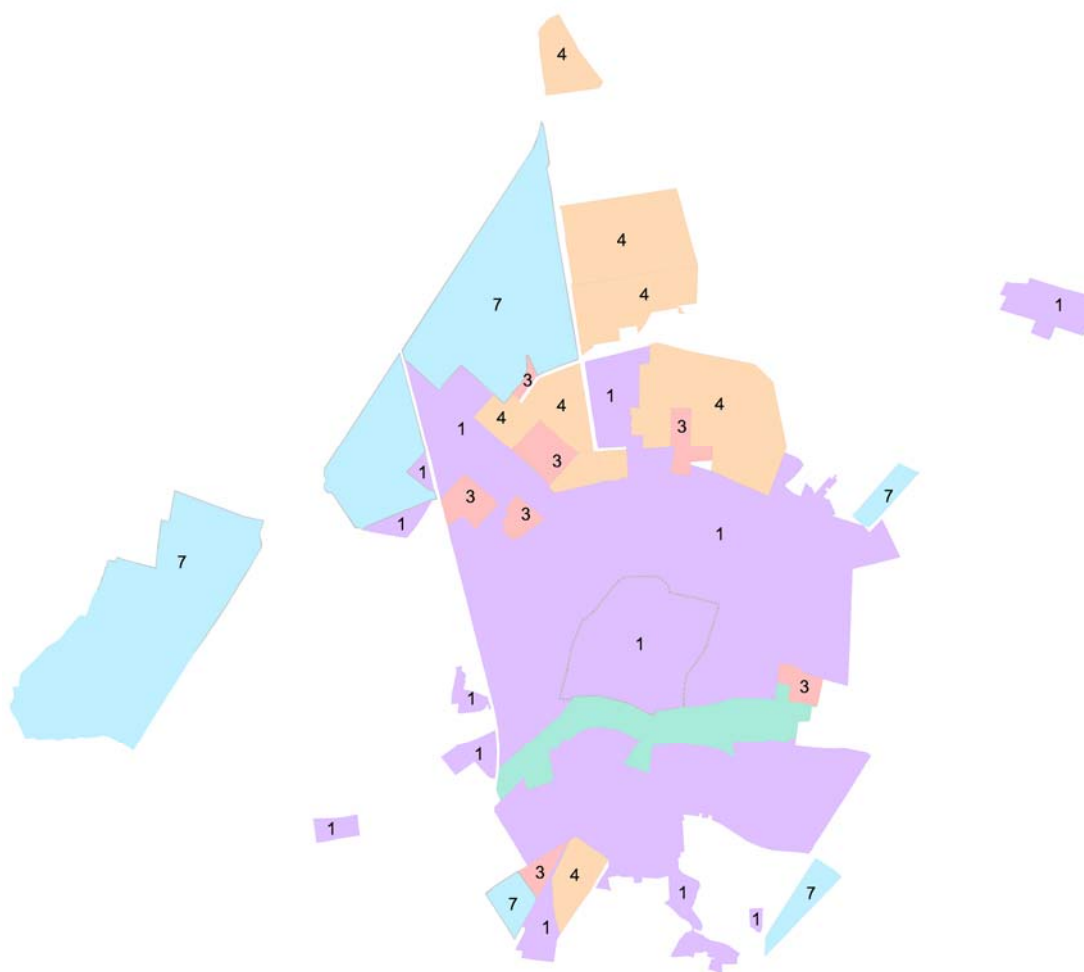
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL ZOUs: metros cuadrados edificables totales de la ZOU dividido por los metros cuadrados edificables total de todas las ZOUs.

SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG: Metros cuadrados de superficie bruta de la ZOU descontando los Sistemas Generales adscritos e inscritos, y los propuestos en las UAs, añadiendo parte alícuota de los Sistemas Generales totales de la ciudad.

APROVECHAMIENTO DE LA ZOU: Edificabilidad de planeamiento propuesto (POM) dividido por la superficie rectificada de la ZOU.

En la Memoria Justificativa se aporta la justificación de la delimitación de las ZOUs tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable.





Zonas de Ordenación urbanística del suelo urbano

NOMBRE ZOU	1 CASCO ENSANCHE
USO GLOBAL	Residencial colectivo
SUPERFICIE NETA	2.381.187 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	3.401.386 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	4.514.376 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	3.532.183 m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,7954
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALICUOTA DE SSGG	4.395.690 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,8036

TIPO DOTACION	Nº PLANO	NOMBRE DOTACION	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	41	Estación Autobuses	3.899	110.728
	42	Estación de Tren	1.876	
	51	Tanatorio	9.946	
	94	Cementerio	95.007	
EQUIPAMIENTO LOCAL	21	S-6A	21.395	290.554
	28	Polideportivo municipal	44.117	
	29	Molino Gregorio Prieto	2.636	
	31	Instituto Bernardo Balbuena	38.840	
	33	Zona industrial oeste Cervantes	11.949	
	34	Centro Formación Profesional	12.758	
	40	CP Jesús Castillo	5.493	
	45	Bodega Museo	5.460	
	52	CP Juan Alcaide	4.092	
	53	CP Jesús Baeza y polideportivo	3.335	
	55	Nª Sª de la Asunción	1.092	
	57	CP Luis Palacios	3.424	
	58	Museo del Vino	3.249	
	61	IES Gregorio Prieto	34.266	
	77	CP El Lucero	12.546	
	ZONA VERDE GENERAL	78	Plaza de Toros	
84		Estación de viticultura y enología y campos deportivos	11.284	
85		Bomberos y zona deportiva	23.695	
87		Antigua Depuradora	24.843	
100		Ermita San Cristóbal	6.825	
		Convento y Colegio Santísima Trinidad	12363	
80		Cerro San Cristóbal	98.283	
32		Parque Cervantes	57.348	
48		Parque de las Infantas	21.295	
60		Vertedero	13.666	
106		Zona verde calle Tinaja	2.563	
19		Cersyra	77.184	
105		Cerro de las Cabezas	167.796	
20		S-6B	12.130	
27		Plaza Nª Sª del Carmen	1.698	
ZONA VERDE LOCAL		35	Parque Formac. Profesional	11.394
	39	Parque de la Estación	5.609	
	43	Plaza Cejudo Peralta	395	
	44	Paseo de la Estación	4.308	
	46	Plaza de San Marcos	1.417	
	47	Plaza de Europa	1.384	
	54	Plaza de España	4.304	
	56	Plaza Bernardo Balbuena	1.130	
	59	Barrio de San Pedro	2.554	
	75	Calle del Pocico	573	
	76	Parque y parroquia Nª Sª Paz	4.457	
	79	Parque Plaza de Toros	2.391	
	86	Parque Virgen de la Cabeza	6.581	
101	Avenida del Vino	14.832		
INFRAESTRUCTURAS	SG 5	Ronda interior	48.670	561.934
	SG 22	Circunvalación	191.032	
	SG 27	6 de junio	8.442	
	SG 30	continuac. 6 junio	18.344	
	SG 2	Av. Del Vino	58.840	
	SG 36	Pº estación	11.800	
	SG 28	Av. De la Veguilla	33.020	
	SG 37	Calle Torrecilla	7.066	
	SG 38	Calle Constitución	6.253	
	SG 39	Subestación Eléctrica	25.503	
	SG 11	SEPES Fase I	55.704	
	SG 10	SEPES Fase II	25.082	
	SG 32	Depósito de Agua	9.610	
	SG 20	EDAR Antigua	25.239	
	SG 13	EDAR Nueva	34.536	
SG 40	Telefónica	2.793		

NOMBRE ZOU	2 VEGUILLA	
USO GLOBAL	Residencial colectivo	
SUPERFICIE NETA	197.110	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	323.430	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	329.488	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	187.254	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0422	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	376.142	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,4978	

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	63	Manzana 14A P-3	2.755	13.213
	67	CP Lorenzo Medina	1.439	
	69	Auditorio	5.228	
	71	Centro de Salud Valdepeñas II	3.791	
ZONA VERDE LOCAL	64	Avenida continuación La Veguilla	7.842	56.658
	65	La Veguilla	16.255	
	66	Plaza Ejército Español	250	
	68	Parque del Auditorio	949	
	70	C.Ocup. Disc. JM Mateo	2.478	
	72	Parque del Este Veguilla	25.620	
	73	Plaza de San Juan	1.484	
	74	Plaza del Convento	1.780	

NOMBRE ZOU	3 COLECTIVO	
USO GLOBAL	Residencial colectivo	
SUPERFICIE NETA	167.345	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	219.199	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	250.279	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	217.549	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0490	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	280.439	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,7757	

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	30	Hospital Residencia Gtez Ortega	31.080	31.080
EQUIPAMIENTO LOCAL	15	S-8	3.488	22.277
	26	Residencia Asistidos Monteval	7.331	
	38	Piscina Cubierta	11.458	
ZONA VERDE LOCAL	14	S-8	7.707	22.984
	23	S-6A parcela 4	4.097	
	36	Plazuela Nª Sª de los Llanos	3.655	
	37	P-31	5.370	
	95	Calle Juana Galán	2.155	

NOMBRE ZOU	4 UNIFAMILIAR	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	784.977	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	1.127.873	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	1.143.977	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	392.488	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0884	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	1.238.358	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,3169	

TIPO DOTACION	Nº PLANO	NOMBRE DOTACION	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	9	S-18	7.494	61.098
	10	S-18	14.663	
	13	S-4	4.115	
	16	S-3 docente	1.503	
	18	S-3	10.425	
	22	S-6A	5.564	
	25	S-7	7.085	
	81	CP Virgen de la Cabeza	3.145	
	83	DC P-40	1.305	
		Residencial Valdepeñas	5.799	
ZONA VERDE LOCAL	8	S-18	27.606	70.769
	11	S-15	4.293	
	12	S-4	9.374	
	17	S-3	8.301	
	24	S-7	16.719	
	82	P-40	4.476	

NOMBRE ZOU	5 BAÑOS DEL PERAL	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	179.502	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	261.385	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	263.057	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	89.751	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0202	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	286.650	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,3131	

TIPO DOTACION	Nº PLANO	NOMBRE DOTACION	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	97	Baños del Peral	6.236	6.236
ZONA VERDE LOCAL	96	Baños del Peral	12.841	27.550
	98	Baños del Peral	12.201	
	99	Baños del Peral	2.508	

NOMBRE ZOU	6 CONSOLACION	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	54.440	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	76.069	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	76.069	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM	21.776	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0049	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	82.199	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,2649	

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
ZONA VERDE LOCAL	102	Consolación	8.019	8.019

NOMBRE ZOU	7-Industrial	
USO GLOBAL	Industrial	
SUPERFICIE NETA	1.389.750	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	1.737.187	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	1.826.870	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD POM + AUMENTO EDIFICABILIDAD EN UAS	1.667.700	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,9129	

TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	6	Club de Tenis industrial	6.058	18.575
	7	Pabellón Esteban López Vega	12.517	
EQUIPAMIENTO LOCAL	49	Centro de Promoción de Empleo	2838	57.544
	92	Sector 14 A- Sepes	54706	
ZONA VERDE GENERAL	2	P-44	17.613	89.683
	93	Sector 14 A- Sepes	72.070	
ZONA VERDE LOCAL	1	S-9	1243	48.828
	3	Calle Fudre	4645	
	4	Calle Pellejo	5140	
	5	Calle Pellejo y Bota	5666	
	50	Parque Centro Prom. Empleo	3.685	
	62	junto parque cervantes	4389	
	91	Sector 14 A- Sepes	24060	

**Artículo 93. OE.** Se han definido trece Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable, que se enumeran a continuación. Se justifican y describen en la Memoria Justificativa del POM.

ZOUs en suelo urbanizable:

1. Residencial Unifamiliar
2. Aeródromo
3. Residencial Mixto
4. El Ferial
5. Residencial Colectivo
6. Vivienda de protección SEPES
7. Terciario
8. Industrial Intensivo
9. Baños del Peral
10. Consolación
11. Parque del Vino
12. El Ángel
13. Molino de la Martina

Las fichas correspondientes a cada ZOU contienen los siguientes parámetros definidos como siguen:

*Nombre de la ZOU:* Nombre correspondiente según numeración anterior.

*Uso Global:* Uso global mayoritario incluso uso pormenorizado en algunos casos.

*Tipología edificatoria:* Tipología de la edificación según definiciones LOTAU

*Superficie neta:* Superficie total de la ZOU descontando Sistemas Generales tanto inscritos como adscritos a la misma.

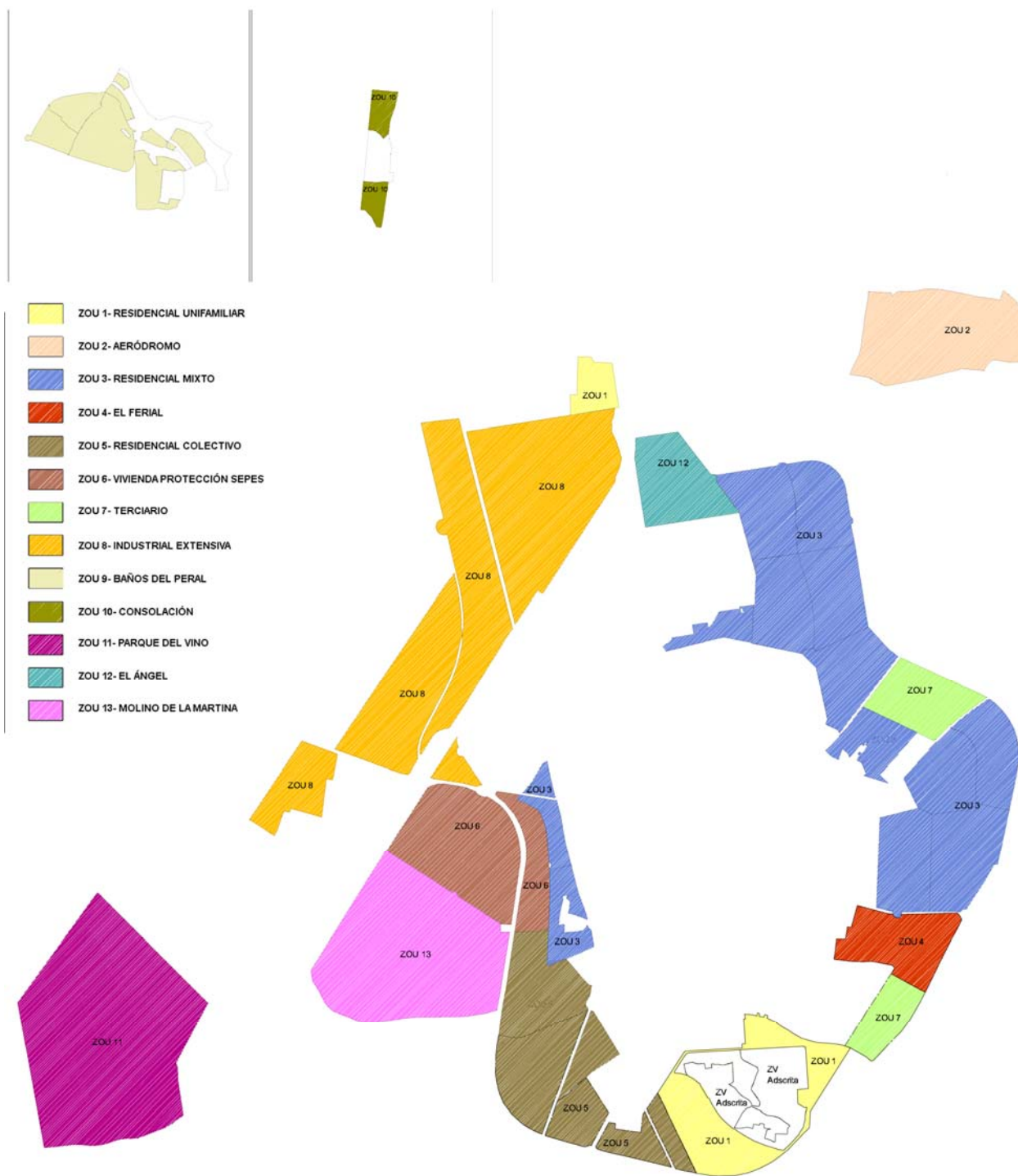
*Superficie Bruta Total:* Superficie total de la ZOU incluyendo Sistemas Generales tanto inscritos como adscritos.

*Edificabilidad Total:* Suma de la edificabilidad máxima permitida en cada sector que compone la ZOU.

*Aprovechamiento tipo:* Coeficiente resultante del cociente de la edificabilidad total de la ZOU entre la superficie bruta total de la ZOU.

*Sistemas Generales Inscritos:* Superficie en m<sup>2</sup> de Sistemas Generales interiores a la ZOU de Infraestructuras, Zona Verde o de Equipamientos.

*Sistemas Generales Adscritos:* Superficie en m<sup>2</sup> de Sistemas Generales exteriores a la ZOU de Infraestructuras, Zona Verde o de Equipamientos (esta cifra se corresponde con la adscripción del Cerro de San Cristóbal, es decir, de Zona verde, a los sectores).



Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbanizable

NOMBRE ZOU	<b>1 Residencial Unifamiliar</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada exenta, pareada o adosada	
SUPERFICIE NETA	450.187	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	483.235	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	144.971	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	11.300	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	21.748	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	<b>2 Aeródromo</b>	
USO GLOBAL	Terciario- Infraest	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación de Tipología Específica	
SUPERFICIE NETA	562.329	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	562.329	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	112.466	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	<b>3 Residencial Mixto</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada o aislada	
SUPERFICIE NETA	1.993.236	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	2.384.888	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	1.192.444	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	218.279	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	173.373	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	<b>4 El Ferial</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada o aislada	
SUPERFICIE NETA	210.764	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	250.835	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	137.959	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5500	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	40.071	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	<b>5 Residencial Colectivo</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada exenta en bloque abierto	
SUPERFICIE NETA	660.308	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	874.753	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	437.377	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	150.956	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	63.489	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	<b>6 Vivienda de Protección SEPES</b>	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada a vial o aislada exenta	
SUPERFICIE NETA	478.574	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	616.233	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	361.524	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5867	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	145.711	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>



NOMBRE ZOU	7 Terciario	
USO GLOBAL	Terciario	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada a vial o aislada exenta	
SUPERFICIE NETA	305.781	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	343.945	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	137.578	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	38.164	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	8 Industrial Extensiva	
USO GLOBAL	Industrial	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada a vial o aislada exenta	
SUPERFICIE NETA	1.843.588	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	1.881.255	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	940.628	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	37.667	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	9 Baños del Peral	
USO GLOBAL	Residencial	Unifamiliar
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada exenta, pareada o adosada	
SUPERFICIE NETA	422.986	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	547.037	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	164.111	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	36.114	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	87.937	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	10 Consolación	
USO GLOBAL	Terciario	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada exenta, pareada o adosada	
SUPERFICIE NETA	111.971	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	111.971	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	39.190	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	0	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	11 Parque del Vino	
USO GLOBAL	Residencial-ocio	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación de Tipología Específica	
SUPERFICIE NETA	1.149.098	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	1.268.572	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	380.572	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	119.474	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	12 El Angel	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación alineada a vial o aislada exenta	
SUPERFICIE NETA	204.781	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	252.776	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	131.718	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5211	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	47.995	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>

NOMBRE ZOU	13 Molino de la Martina	
USO GLOBAL	Residencial	Colectivo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada exenta en bloque abierto	
SUPERFICIE NETA	904.802	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	925.140	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	209.122	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2260	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS	20.338	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup>



**TÍTULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO, Y  
ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
(Fichas en Anexo independiente)**



## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 94. OE. CONDICIONES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Las fichas de Unidades de Actuación incluidas en el Anexo describen los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos para re-equipar espacios urbanos necesitados de nuevo acceso viario y nuevas dotaciones públicas o zonas verdes locales que mejoran su calidad urbana, y que deberán ser desarrollados con redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 95. OE. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**

La delimitación gráfica de las Unidades de Actuación se refiere al ámbito de reordenación, que requiere una acción urbanizadora. Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán volver a delimitar el ámbito señalado en el POM, adecuando el ámbito de ejecución a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación. En cualquier caso, deberán integrar las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

### **Artículo 96. OE. ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Para realizar la edificación de una Actuación Urbanizadora será necesario ceder previamente el suelo público señalado, urbanizado para el uso previsto, y justificar la existencia de redes de servicios suficientes para soportar la nueva ordenación, o la previsión de su mejora, en su caso.

El Ayuntamiento podrá establecer en la aprobación del correspondiente PAU, justificadamente en relación con los objetivos de la UA, los plazos de urbanización y de edificación de su ámbito (art. 105.3.B, RP).

### **Artículo 97. OE. EDIFICABILIDAD OBJETIVA**

La Ficha correspondiente a cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado señala la edificabilidad objetiva máxima del ámbito, no siendo de aplicación la limitación de techo o superficie edificable señalada en la Ordenanza Zonal asignada.

En particular, en caso de que la ocupación y condiciones volumétricas establecidas por la Ficha no permitiesen agotar la edificabilidad asignada al ámbito de la UA, el Ayuntamiento podrá admitir previa presentación de un Estudio de Detalle, la elevación de una planta superior a las admitidas en la Ficha, una vez demostrado que la mayor altura no impide el soleamiento normal de edificios residenciales existentes o de zonas verdes existentes o previstas.

### **Artículo 98. OD. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

Las condiciones de edificación y urbanización vienen señaladas en cada Ficha en referencia a la Ordenanza Zonal de aplicación (con excepción de la edificabilidad, tal como se señala en el Artículo anterior). Podrá redactarse un Estudio de Detalle para completar las

alineaciones y rasantes, y ordenar los volúmenes edificatorios de acuerdo con las especificaciones de la misma. El Estudio de Detalle no podrá alterar el uso global de la UA salvo que se atribuya a un uso dotacional público, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni prever o autorizar el trasvase de edificabilidades a otras UAs o manzanas.

#### Artículo 99. **OD.** COSTE DE URBANIZACIÓN

Las cesiones de suelo de cada Unidad de Actuación lo serán con la urbanización correspondiente a cargo de la propiedad, salvo que la Ficha diga otra cosa, de conformidad con lo previsto en la ley.

Los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras, de suministro de agua, y de redes generales que fueran necesarias para su funcionamiento, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos (art. 115 TRLOTAU).

Cada Unidad de Actuación se responsabilizará de los costes de soterramiento de las líneas eléctricas de baja y media tensión (hasta 45 kv., salvo que la Ficha correspondiente dijera otra cosa) que se encuentren en el ámbito a urbanizar.

#### Artículo 100. **OE.** CONDICIONES DE RESERVA DE DOTACIONES

Las cifras de cesiones de suelo dotacional señaladas en m<sup>2</sup> de suelo en las Fichas son establecidas en cada Ámbito en función de los objetivos concretos para su desarrollo, y no podrán ser disminuidas, salvo error de las dimensiones de base (superficie del ámbito, y variación correspondiente del aprovechamiento). El instrumento de desarrollo deberá ajustar a esas cifras los terrenos de cesión efectiva.

Las cesiones de suelo dotacional se harán sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada área de actuación, según determinan en cada caso las fichas de Suelo No Consolidado.

En cumplimiento del Anexo IV del RPLOTAU, el POM señala en las Fichas de determinadas UAs los terrenos que se destinan al uso escolar para satisfacer las necesidades conjuntas de todas las UAs con incremento de aprovechamiento residencial, terrenos que el POM destina a ese uso pormenorizado por cumplir con la superficie necesaria para ese uso y con la distribución espacial adecuada en la ciudad.

Toda nueva Unidad de Actuación no delimitada en el POM, y que prevea realizar más de 100 viviendas por materialización del incremento de edificabilidad preexistente lícitamente realizada, deberá cumplir con lo dispuesto en el Anexo IV del RPLOTAU, designando la ubicación de la parcela dotacional pública destinada a uso educativo.

#### Artículo 101. **OD.** RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS ÁMBITOS DE SUNC PREVIAMENTE A SU DESARROLLO

En tanto no se desarrolle el instrumento de planeamiento correspondiente a un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En caso de tener establecido en la Ficha correspondiente al ámbito, el instrumento de planeamiento necesario para su desarrollo, no podrán concederse licencias de parcelación o de obra nueva en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo, y se hubiera aprobado la reparcelación del ámbito en caso de ser necesaria.
- b) No obstante, en caso de justificar razonadamente que las obras solicitadas no afectan al desarrollo del ámbito ni a su reparcelación, el Ayuntamiento podrá autorizarlas con aplicación de la valoración del artículo siguiente.
- c) En caso de que el ámbito esté únicamente a falta de tramitar u obtener el certificado de recepción de obras de urbanización, a efectos de cumplimiento del artículo 45.2 TRLOTAU, el régimen jurídico de estos suelos se considerará como el de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con el trámite de recepción de obras de urbanización en curso.

**Artículo 102. OD. VALORACIÓN DE OBRAS REALIZADAS PREVIAMENTE A LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL O PLAN ESPECIAL**

1. Las obras que fueren autorizadas previamente a la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo de las UAs, a efectos de su valoración en el Proyecto de Reparcelación o eventual procedimiento de expropiación, no incrementarán el valor de las fincas respectivas.

2. En caso de solicitud de licencia de obras previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo, deberá presentarse en el Ayuntamiento un Informe del estado de la finca, que permita posteriormente proceder a la valoración de la misma en las condiciones previas a la obra a realizar. Ese Informe deberá ser suscrito por profesional competente para el tipo de obra a realizar; y la promoción deberá firmar el correspondiente convenio con el Ayuntamiento de aceptación de la cláusula del párrafo anterior.

**CAPÍTULO 2. OE. ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN**

**Artículo 103.** El POM delimita en los planos de Ordenación los ámbitos sujetos a expropiación por razón urbanística; las Fichas del Anexo al presente Título señalan la forma de gestión y el uso global a efectos de valoración.





## **TÍTULO VII. SECTORES URBANIZABLES** (Fichas en Anexo independiente)



## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

### **Artículo 104. OE. CESIONES DE SUELO DE DOTACIONES PÚBLICAS**

Las fichas incluidas en el Anexo de Sectores Urbanizables contienen la descripción del sector y la ordenación propuesta, debiendo prevalecer el valor cuantitativo mayor de las dos condiciones: las determinaciones cuantitativas de la Ficha, y las superficies que resultan de la medición de la ordenación gráfica de los planos de Ordenación del POM.

Los destinos públicos de cada área de cesión de suelo serán decididos por el Ayuntamiento, que podrá imponer condiciones de acceso y urbanización adecuadas al destino que prevea. Por tanto, las previsiones sobre el destino de las cesiones señaladas exigirán la consulta previa al Ayuntamiento para redactar el Plan Parcial. No obstante, deberá respetarse la asignación al uso escolar o deportivo señalado por el POM a cada sector, e informar a la Consejería de Educación y Ciencia, previamente de la aprobación, sobre la ubicación de la cesión; o en caso de variación, obtener la preceptiva autorización de la Consejería.

### **Artículo 105. OD. CONDICIONES DE LA RED VIARIA**

La cesión de suelo para aparcamiento público podrá realizarse en las bandas laterales del viario, respetando las condiciones de seguridad del tráfico necesarias en cada caso. No obstante, el Ayuntamiento podrá imponer la previsión de áreas de aparcamiento específico relacionadas con áreas de cesión para equipamiento público. El Plan Parcial deberá contener un plano donde se sitúen gráficamente, y se contabilicen, las plazas de aparcamiento público.

La sección de las nuevas calles se atenderá a la dimensión señalada gráficamente en los planos de Ordenación del POM, con el perfil que establezca la Ordenanza Municipal de Urbanización.

El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente los nuevos trazados que propusiese el Plan Parcial en sustitución de los señalados en los planos de Ordenación del POM.

Los nuevos desarrollos deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla- La Mancha 2009-2019.

### **Artículo 106. OE. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

El Plan Parcial de sectores con uso residencial deberá definir las zonas destinadas a albergar, como mínimo y destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el porcentaje de vivienda de protección o de edificabilidad con ese destino que estableciese la legislación vigente sobre esa materia en el momento de aprobación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial. En tanto no varíe la presente legislación, deberá destinarse el 50% de la edificabilidad residencial total del sector, del que el Ayuntamiento podrá descontar, justificadamente, hasta un 10%.

## **CAPÍTULO 2. OD. CONDICIONES DE TRAMITACIÓN**

**Artículo 107.** El desarrollo de todo Sector Urbanizable requerirá la tramitación de un Plan Parcial.

En caso de tratarse de un Sector con Ordenación Detallada para el que el Plan Parcial no comporte modificación de la ordenación estructural establecida por el POM, podrá tramitarse como Plan Parcial de Desarrollo.

En caso de sectores sin ordenación detallada, o en caso de que el Plan Parcial comporte modificación de la ordenación estructural establecida por el POM, se tramitará como Plan Parcial de Mejora.

En todos los casos será necesaria la tramitación de un Proyecto de Urbanización.

### **CAPÍTULO 3. OE. ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Artículo 108. La ficha de cada sector establece las condiciones que han de cumplirse previamente para hacer viable el desarrollo del mismo, y en particular, los tramos de colectores y obras de saneamiento que deben ejecutarse con anterioridad a su desarrollo. No obstante, un sector podrá anticiparse a las condiciones de prioridad asignadas siempre que asuma la financiación, o aval si así lo admitiese el Ayuntamiento, del coste de los sistemas generales y de conexión que el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el POM, señale necesarios.

#### Artículo 109. **OE. ORDEN BÁSICO SEGÚN LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO**

El POM establece el esquema de dos marcos, denominados Marco Norte y Marco Sur, para la red separativa de la ciudad. Los marcos son ejecutados por la Administración previamente, y su coste repercutido sobre los sectores servidos; por tanto su ejecución no incide en el orden de desarrollo de los sectores.

En la Memoria Justificativa, apartado 4.5 Secuencia de desarrollo de sectores urbanizables se explica con mayor detalle el orden básico de prioridades que deben seguir los sectores. A continuación se adjunta una tabla de secuencia trasladada de la Memoria Justificativa.

El POM también establece el esquema de diez colectores, cuya ejecución ha de ser previa para el desarrollo de los sectores que los utilizarán. La ficha de cada sector servido por un determinado colector indica el orden de prioridad en relación al resto de sectores servidos por ese mismo colector. La tabla siguiente indica el orden asignado a cada sector en relación con el colector que le sirve. Cualquier sector puede ser desarrollado si asume la financiación del resto de colector necesario para su servicio, sin perjuicio de ser compensado por el resto de sectores afectados una vez éstos procediesen a su desarrollo. En el caso de que dos sectores sean servidos por el mismo tramo de colector (caso de colector entre los dos sectores), es indiferente el orden en que estos dos se desarrollasen, aplicándose la misma regla de compensación diferida hasta el desarrollo del otro.

El listado del orden básico de desarrollo de sectores según el colector que les sirve es el siguiente, recogido en la ficha de sectores para cada caso individual. El desarrollo de los sectores no incluidos en este orden básico no está sujeto al de otros sectores.

SECTOR considerado	SECUENCIA SEGÚN EJECUCIÓN DE COLECTORES (Nº SECTOR)					
	1º	2º	3º	4º	5º	independiente
1	4	7	1			
2						X
3	4	3				
4						X
5	4	3	5			
6	4	6				

7	4	7				
8	4	7	8			
9	4	7	8	9		
10	4	7	8	10		
11	14	11				
12	4	7	1 u 8	9 ó 10	12	
13	14	13				
14						X
15	17	31	15			
16						X
17						X
18						X
19						X
20						X
21						X
22						X
23						X
24	23	24				
25	23	24	26	25		
26	23	24	26			
27						X
28	27	29	28			
29	27	29				
30	27	29	30			
31	17	31				
32						X
33						X
34						X
35						X
36						X
37						X
38						X
39						X
40						X
41						X
42						X
43						X

El gráfico siguiente identifica los colectores referidos en la tabla.

### ESQUEMA DE COLECTORES Y MARCOS DE SISTEMA GENERAL



#### **Artículo 110. OE. ORDEN BÁSICO SEGÚN LA LOCALIZACIÓN DE SECTORES**

El desarrollo de la corona de sectores más próxima al centro urbano es prioritario respecto al de la corona periférica, con objeto de evitar la aparición de barrios periféricos con grandes vacíos urbanos intermedios a la ciudad. Por ello, el POM determina, de cada dos sectores de uso residencial colindantes, el orden de desarrollo, según la tabla siguiente.

CORONA CENTRAL	CORONA PERIFÉRICA
Sector 3	Sector 5
Sector 4	Sector 6
Sector 1	Sector 8
Sector 9	Sector 10
Sector 11	Sector 12

El Ayuntamiento podrá admitir, no obstante, el desarrollo de un sector de la corona periférica antes del desarrollo del sector colindante hacia el centro según indica la tabla anterior, si se dieran circunstancias extraordinarias que pudieran calificarse de interés público para ese desarrollo, y siempre que existieran las dotaciones y servicios suficientes para permitirlo y para garantizar que el sector a desarrollar no se convertiría en un barrio aislado.

#### **CAPÍTULO 4. OD. COSTE DE LA EJECUCIÓN**

Artículo 111. Los gastos de obras de saneamiento y proporcional de la estación depuradora, así como los de suministro de agua, en la proporción que corresponda al sector, correrán a cargo de la propiedad de los terrenos. Cada sector asumirá el coste de las infraestructuras locales y de sistema general que le correspondan para su correcto funcionamiento.

En particular, la Memoria del POM ha estimado el coste previsto del sistema de colectores necesario al saneamiento de cada zona de la ciudad. La Ficha de cada sector, con base en dicha estimación, señala el porcentaje que, en principio, corresponde al sector respecto al coste total del sistema de colectores diseñado. Una vez se redacten los proyectos de cada sistema de colectores, con el esquema que resulte más eficaz, el Ayuntamiento definirá el coste asignado a los sectores afectados, incluso variando ese porcentaje si para el desarrollo de éstos se hubiera introducido alguna variación en la base de cálculo de unidades de aprovechamiento.

El coste estimado o resultante de proyectos concretos, será actualizado en cada caso a la variación del Índice de Precios al Consumo, para el periodo que transcurra desde la concreción del coste general del colector, a la imposición de la contribución correspondiente al sector.

Cada Sector se responsabilizará de los costes de soterramiento de las líneas eléctricas de baja y media tensión que se encuentren en el ámbito a urbanizar.

Las obras de acondicionamiento requeridas por nuevos accesos en carreteras de la red comarcal, básica o local, (doblamiento de tramos de carreteras, refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje, etc.) por adaptación a la nueva situación que se derive de las nuevas actividades previstas por el POM, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

## **CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### Artículo 112. Régimen del Suelo Urbanizable

Artículo 112.1. **OE.** El régimen del suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será el propio del suelo rústico de reserva, con las condiciones señaladas en el artículo 67 TRLOTAU.

Artículo 112.2. **OE.** El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora será el establecido en el artículo 68 TRLOTAU.

## **CAPÍTULO 6. OE. AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

### Artículo 113. OE. Afecciones a zonas de dominio público

Las actuaciones que pudieran afectar a las infraestructuras de transporte, estarán a lo dispuesto en el Capítulo 4.- Régimen de Protección de los Bienes de Dominio Público, del Título V- Régimen Urbanístico del Suelo, de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 114. OE. Afecciones a carreteras

#### **1. CARRETERAS REGIONALES, COMARCALES Y LOCALES**

Previamente a la ejecución de los sectores afectados por la red de carreteras de Valdepeñas, para realizar los accesos previstos deberán solicitar autorización según las especificaciones siguientes:

Los sectores afectados son el 7 y 8 por la carretera CM 3109 y los sectores 23, 24, 25 y 26 por la carretera CM 4117.

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales vigentes, antes de la ejecución de cualquier obra. Los sectores afectados por la carretera CM 4117 deberán a su vez cumplir con lo estipulado en el Anexo de Infraestructuras del POM, Capítulo 5- Estudio de Impacto de Tráfico de la carretera CM 4117 tramo Valdepeñas- Daimiel. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

#### A. Autorizaciones necesarias.

- a) Accesos a carretera: Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.
- b) Plantaciones en zona de protección.
- c) Construcción de vallado.
- d) Cruce subterráneo de líneas eléctricas u otros servicios.



e) La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

*B. Contenido de las solicitudes de autorización.*

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de las zonas de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación.

*- Accesos*

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC Trazado, aprobada por orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...) por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

*- Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios*

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5 m.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

*- Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios*

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

*- Paralelismos de línea subterráneas*

Las líneas subterráneas paralelas a la carretera sólo se autorizarán por la zona de protección.

*- Plantaciones*

En su caso se especificará tipo y densidad de plantaciones.

*- Cerramientos y vallados*

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Prestación de solicitudes de autorización

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección general de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**2. AFECCIONES A CARRETERAS DEL ESTADO (AUTOVÍA A-4)**

Las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, deben llevar a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, así como establecer limitaciones a la edificabilidad o disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente -Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/03) o en su caso, la normativa autonómica.

En ningún momento se permitirá verter a la calzada, arcenes, cunetas, desmontes o terraplenes de la carretera, las aguas de lluvia y otras procedentes de las posibles construcciones que en el sector a desarrollar se autoricen. Todas las obras que se prevean en materia de drenaje que puedan afectar a la Autovía, serán objeto de autorización aparte.

Si se colocara iluminación, ésta no producirá deslumbramiento, confusión o distracción a los usuarios de la carretera, y no será incompatible con la seguridad vial.

En cualquier caso, previamente a toda actuación deberá recabarse informe del órgano competente.

Artículo 115. OE. Afecciones al Ferrocarril

Los sectores colindantes con la vía del ferrocarril, deberán:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de

protección y de límite de edificación.

2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.

3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.



## **TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO**



## **RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO**

### **Capítulo I:**

Disposiciones generales en suelo rústico.

### **Capítulo II:**

Clasificación y categorización del suelo rústico.

### **Capítulo III:**

Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico.

### **Capítulo IV:**

Régimen jurídico del suelo rústico: condiciones generales de los usos, actividades y actos constructivos en suelo rústico.

**Sección 1ª:** Condiciones generales de los actos sujetos a licencia urbanística.

**Sección 2ª:** Condiciones generales de los actos sujetos a calificación urbanística previa.

### **Capítulo V:**

Actos de aprovechamiento permitidos, condicionados y prohibidos en cada categoría de suelo rústico.

### **Capítulo VI:**

Canon de participación municipal

## **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 116. OE. OBJETO.**

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Valdepeñas en los terrenos clasificados como suelo rústico.

### **Artículo 117. OE. ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.**

**Artículo 117.1.** 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.

**Artículo 117.2.** 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.

**Artículo 117.3.** 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 118. OE. PRINCIPIOS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.**

**Artículo 118.1.** 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 arts. 45, 46 y 47 de la Constitución, así como los artículos 3 y siguientes TRLOTAU.

**Artículo 118.2.** 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.

Artículo 118.3. Además del respeto a las distancias que impone la legislación sectorial, el POM establece para determinados usos, distancias mínimas a usos residenciales existentes, con objeto de preservar las características de estos últimos y no crear incompatibilidades que no pudieran resolverse por medidas correctoras específicas.

#### Artículo 119. OE. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENÉRICA EN SUELO RÚSTICO

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

- a) Se entenderá por necesidad de emplazamiento en el medio rural, además de lo determinado por el Reglamento de Suelo Rústico y resto de normativa urbanística aplicable para cada uso, la falta de acomodo de los actos que pretendan realizarse en el suelo urbano y urbanizable planificado y urbanizado o programado mediante actuaciones urbanizadoras a través de la iniciación de su tramitación jurídico-administrativa de acuerdo con el TRLOTAU.
- b) Se valorará el coste socioeconómico y sostenibilidad de su ubicación, tanto en relación con el municipio como en relación con la capacidad financiera.

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

Sin perjuicio de aplicar otras limitaciones de la legislación sectorial o de estas Normas, 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.

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 (canon de vertido) por parte de la Confederación Hidrográfica que corresponda.

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

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

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se deberían utilizar especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no

naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes (praderas de césped, etc). Se deberán emplear abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se priorizará el empleo de cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos con cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

#### **Artículo 120. OE. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

Artículo 120.1. 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.

Artículo 120.2. 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. Serán de aplicación todas las determinaciones del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004) y su Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas) en todo lo que no esté regulado en estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 121. OE. ACTUACIONES EN FINCAS DE MENOR SUPERFICIE**

Para los usos y actos adscritos al sector primario o agro-pecuario, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en estas Normas, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) Que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística, apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto.

La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos 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 instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, 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 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### Artículo 122. **OE.** UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

En todos los casos, la parcela mínima para segregación es la unidad mínima de cultivo que sea vigente legalmente.

En tanto la legislación agraria no la modifique, la unidad mínima de cultivo tiene una superficie de 0,25 hectáreas en regadío y 3,00 hectáreas en secano.

## **CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

#### Artículo 123. **OE.** DEFINICIÓN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que han sido clasificados por el Plan de Ordenación Municipal en función de los criterios establecidos en la legislación Urbanística. Su delimitación está señalada en el Plano O-1 de Clasificación de Suelo del Término Municipal del POM.

#### Artículo 124. **OE.** CATEGORIZACIÓN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.

Artículo 124.1. El Suelo Rústico queda dividido en dos categorías:

- a) Suelo Rústico no urbanizable de especial protección.
- b) Suelo Rústico de Reserva.

Artículo 124.2. El suelo rústico no urbanizable de especial protección queda dividido en las siguientes subcategorías:

#### 1. PROTECCIÓN AMBIENTAL

- o dominio público hidráulico
- o dominio público pecuario

#### 2. PROTECCIÓN NATURAL

- o parques y reservas
- o hábitats y elementos geomorfológicos
- o formaciones boscosas naturales
- o montes de utilidad pública
- o planes de ordenación de recursos naturales
- o hábitats de especies amenazadas
- o afloramiento volcánico

#### 3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

#### 4. PROTECCIÓN CULTURAL

- o zonas arqueológicas

#### 5. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- o agrícola

- o hidrológica

**6. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS:**

- a) Carreteras y autovías
- b) Corredores eléctricos
- c) Ferrocarril
- d) Aeródromo

Artículo 124.3. El suelo rústico de reserva se considera de reserva común en todo su ámbito.

Artículo 125. OE \_DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano nº O-1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 126. OE. INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En el plano O-1 de Clasificación del Suelo del Término Municipal, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

### **CAPÍTULO 3: CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 127. OE. DELIMITACIÓN.**

La clasificación y la categorización urbanística del suelo rústico, vinculará a los terrenos y los actos constructivos destinados a los correspondientes destinos y usos en suelo rústico y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### **Artículo 128. OE. DERECHOS.**

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 129. OE. DEBERES.**

**Artículo 129.1.** 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.

Artículo 129.2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 129.3. 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.

Artículo 129.4. 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 (canon de vertido) por parte de la confederación Hidrográfica que corresponda.

Artículo 130. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Artículo 130.1. **OE.** 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.

Artículo 130.2. **OD.** Las actuaciones sujetas a licencia urbanística municipal directa son las siguientes:

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 que no impliquen transformación de productos, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca, siempre que no rebasen 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia 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.

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.

f) Demolición de construcciones

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

h) La tala de masas arbóreas.

i) Y cualquier otra actividad no recogida en el apartado siguiente, que constituya una acción sobre el suelo, vuelo o subsuelo que implique o requiera la alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos y que no requiera la calificación urbanística previa.

Artículo 130.2.1. Sin precisar obtención de la calificación urbanística, podrán en todo caso realizarse las actuaciones señaladas en el artículo 17 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 34.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 130.2.2. Recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente. Para los usos y actividades que pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente, podrá ser de aplicación la disposición del artículo 28 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica la Disposición Adicional Sexta del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 130.3. OD. Las actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística son las siguientes:

a) 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.

b) Usos industriales:

- Las actividades de extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- 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.

c) Usos terciarios:

- Usos comerciales: establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.
- Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.
- Usos recreativos: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

d) 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 asimilan a éstos, los usos anejos de servicio a los vehículos de motor.

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

Artículo 130.4. Recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente. Para los usos y actividades que pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente, podrá ser de aplicación la disposición del artículo 28 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica la Disposición Adicional Sexta del Reglamento de Suelo Rústico.

#### Artículo 131. **OE.** REGIMEN URBANÍSTICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Artículo 131.1. 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.

Artículo 131.2. 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.

#### Artículo 132. **OE.** AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 132.1. Es de aplicación a esta clase de suelo rústico, 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.

Artículo 132.2. 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.

Artículo 132.3. Cualquier contradicción de la presente normativa urbanística con la normativa sectorial se resolverá de acuerdo con la legislación específica en cada caso.

Régimen registral de los actos de uso del suelo rústico y parcela mínima:



Artículo 132.4. La superficie mínima de finca fijada en este instrumento 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 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 la normativa urbanística.

Artículo 133. **OD. ACTUACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN SUELO RÚSTICO**

En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública 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.

## **CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 134. OE. GARANTÍAS PARA LA DEFINICIÓN DEL USO EN EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Artículo 134.1. Quedan prohibidas las parcelaciones o actos constructivos que conlleven riesgo de formación de núcleo de población. A efectos de prevenir la formación de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población en caso de que se pretenda construir más de tres unidades rústicas aptas para la edificación, que incurran en uno o varios de los siguientes supuestos:

1. Puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas que sean:
  - a) innecesarias para la actividad de explotación rústica. Se considerará así la ejecución de viales, pavimentados o no, que den nuevo acceso a más de tres fincas; o la apertura desde caminos o carreteras existentes, de nuevo acceso a más de tres fincas colindantes;
  - b) de carácter específicamente urbano: creación de servicios de abastecimiento de agua, electricidad o de saneamiento, a más de tres fincas colindantes; o también, edificación residencial de más de dos plantas de altura.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación, la correspondiente a la superficie mínima exigida por la legislación o el planeamiento en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2. Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

3. Den lugar, sin incluir la propuesta, a una disposición de 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 134.2. Además de lo señalado en los párrafos anteriores de este artículo, las condiciones que determinen la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación en suelo rústico deberán:

1. Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
2. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

### **Artículo 135. OE. RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación para las construcciones vinculadas a usos o actividades descritos en este capítulo, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

## Artículo 136. OD. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

### Artículo 136.1. Parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas y terrenos

Artículo 136.1.1. Se considera, a cualesquiera efectos, parcelación urbanística en suelo rústico, toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos constructivos en general y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades y usos que sirvan de soporte.

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

- a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para aprovechamientos rurales en la zona.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, tengan o no encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- f) Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

Artículo 136.1.2. La parcelación urbanística queda prohibida en suelo rústico; y además de las condiciones anteriores, se estará a lo dispuesto por el artículo 19 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 35.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 136.1.3. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en la legislación agraria, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por la legislación agraria, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

Artículo 136.1.4. Superficie mínima:

a) La superficie mínima en los actos, actividades y usos relativos al aprovechamiento rural de la finca, las instalaciones desmontables, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, los vallados y reposición de muros, será la regulada en la legislación agraria, de acuerdo la legislación urbanística.

b) En los restantes casos, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número.

Artículo 136.1.5. 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 los apartados anteriores.

Artículo 136.1.6. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 136.2. **Instalaciones agrarias o de carácter rural**

Artículo 136.2.1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

Artículo 136.2.2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

Artículo 136.2.3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

Artículo 136.2.4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
- b) que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### **Artículo 136.3. Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes**

Artículo 136.3.1. 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.

Artículo 136.3.2. Se autorizan siempre que respeten la legislación vigente, en particular la de protección del paso de la fauna; y por ello quedan prohibidos aquellos vallados o actuaciones análogas a las señaladas en el Artículo 136.3.1. que tengan una finalidad urbanizadora.

### **Artículo 136.4. La vivienda familiar aislada**

Artículo 136.4.1. Podrá autorizarse siempre que no exista peligro de formación de núcleo urbano, en los términos definidos en el Artículo 134, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 136.4.2. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.

Artículo 136.4.3. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

Artículo 136.4.4. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 136.4.5. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.

Artículo 136.4.6. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

### **Artículo 136.5. Equipamiento de infraestructuras**

**Artículo 136.5.1.** Quedan incluidos los elementos siguientes pertenecientes al sistema hidráulico, eléctrico, energético, red de telecomunicaciones, residuos, viario, comunicaciones, transportes y cualquier otro análogo que no requiera calificación urbanística de acuerdo con la legislación urbanística. Esta disposición regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

**Artículo 136.5.2.** Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia.

**Artículo 136.5.3.** En particular, y conforme al artículo 37.4 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 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, en particular, los requisitos sustantivos previstos en su artículo 29.
- 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.

**Artículo 136.5.4.** Se requiere autorización expresa del órgano competente en materia de legislación sectorial o titular de las carreteras para obras y actuaciones en las zonas de dominio público, servidumbre o protección. En particular, 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, siempre que dicha actuación supere la distancia de 2 Km. de forma continua o discontinua, o se incorporen a un camino o vía de titularidad pública.

**Artículo 136.5.5.** En la zona delimitada como límite de edificación en el plano nº O-8.- Estructura Viaria, no se podrá realizar ningún tipo de edificación. La geometría de la línea de edificación es como sigue:

- En la Autovía del IV Centenario se ubica a 50 m desde la arista exterior de la calzada
- En la autovía A-4 la línea límite de edificación queda definida en el Capítulo 6 de la Memoria del Anexo III, Infraestructuras, en planos con la línea acotada.
- En el tramo interurbano de la CM-412 se sitúa a 25 m.
- En el caso de las CM-3109, CM 4117 y CM-3157 se sitúa a 18 m.
- En la variante de la CM-412 se sitúa a 50 m.

**Artículo 136.5.6.** Superficie mínima: La superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.

**Artículo 136.6. Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local**

Artículo 136.6.1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica. Esta disposición regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

**Artículo 136.7. Demolición de construcciones**

Regirá la misma ordenación que para las demoliciones en la normativa del Plan de Ordenación Municipal.

**Artículo 136.8. Tala de masas arbóreas**

Será preceptiva licencia urbanística municipal en la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 137. OD. ACTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 137.1. Usos industriales: actividades extractivas, mineras y de explotación de recursos.**

Artículo 137.1.1. 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; y cualquier uso o actividad análoga relacionada con las anteriores. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.1.2. Este tipo de actividades puede ser tanto de carácter temporal como permanente; ambas requerirán calificación urbanística.

Artículo 137.1.3. Deberán respetar las distancias establecidas en la legislación sectorial.

En todo caso, deberán distar, por lo menos, 1.000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior hasta cualquier punto:

a) del perímetro del suelo urbano o urbanizable con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal

b) de otros usos residenciales legalmente establecidos y ubicados previamente en suelo rústico. En este último caso la limitación de distancia podrá reducirse hasta un mínimo de 200 metros si se aporta acuerdo documentado con la propiedad del uso residencial en suelo rústico citado. Y en ambos casos, esta distancia podrá reducirse de acuerdo al Artículo 118.3 si se aportase Estudio de Impacto Ambiental que justificase la corrección de impactos negativos por implantación de medidas correctoras específicas.

Artículo 137.1.4. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima será la establecida por el órgano competente en materia de minas y actividades extractivas, siendo la necesaria y adecuada con los requerimientos funcionales de la explotación.

b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 75% de la superficie de dicha finca, y dejará una franja de 50 m dentro del perímetro de la parcela, libre de toda actuación excepto las de acceso, salvo que se aportase Estudio de Impacto Ambiental que justificase la corrección de impactos negativos de una menor ocupación o franja libre, por implantación de medidas correctoras específicas.

**Artículo 137.2. Usos industriales: actividades industriales, productivas, depósito o almacenamiento de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria; y estacionamiento de vehículos.**

Artículo 137.2.1. Es la actividad correspondiente al almacenamiento de cualquier material, maquinaria o bien análogo, y las actividades industriales en general. Incluye las edificaciones industriales imprescindibles para el funcionamiento de estas actividades. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos registrá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.2.2. Este tipo de actividades pueden ser tanto de carácter temporal como permanente, y ambas requerirán calificación urbanística.

Artículo 137.2.3. Deberán respetar las distancias establecidas en la legislación sectorial. En todo caso, deberán distar, por lo menos, 1000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior hasta cualquier punto del perímetro:

- a) del suelo urbano o urbanizable con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal
- b) de otros usos residenciales legalmente establecidos y ubicados previamente en suelo rústico. En este último caso la limitación de distancia podrá reducirse hasta un mínimo de 200 metros si se aporta acuerdo documentado con la propiedad del uso residencial en suelo rústico citado. Y en ambos casos, esta distancia podrá reducirse de acuerdo al Artículo 118.3 si se aportase Estudio de Impacto Ambiental que justificase la corrección de impactos negativos por implantación de medidas correctoras específicas.

Artículo 137.2.4. Superficie mínima y ocupación máxima:

- 1) La superficie mínima será de 3 hectáreas para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:
  - a) Actividades industriales y productivas
  - b) 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.
- 2) La superficie mínima de parcela será de hectárea y media en el caso de talleres de reparación de vehículos.
- 3) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 10% de la superficie de dicha finca, y dejará una franja de 20 m dentro del perímetro de la parcela, libre de toda actuación excepto las de acceso y de seguridad.

Artículo 137.2.5. En el supuesto de actividades industriales y productivas deberá acreditarse su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico sobre la base de la inexistencia terrenos en donde se encuentren previstas actuaciones urbanizadoras de uso industrial o que existiendo



esta clase de suelos, se exprese la insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar en suelo rústico.

Artículo 137.2.6. Cuando se trate de actividades consolidadas su ampliación o legalización podrán autorizarse sin necesidad de cumplir los requisitos expresados en el número anterior.

Artículo 137.2.7. En el caso de industrias cerámicas, se estará a lo dispuesto por el artículo 13 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico.

### Artículo 137.3. Usos industriales: talleres de reparación y compraventa de vehículos.

Artículo 137.3.1. Es la actividad correspondiente a los talleres de reparación de cualquier clase de vehículos así como los concesionarios oficiales y cualquier otro equipamiento de compraventa de vehículos. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos registrará en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.3.2. Superficie mínima y ocupación máxima:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1,5 hectáreas.
- b) La ocupación máxima de las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 10% de la superficie de dicha finca, y dejará una franja de 10 m dentro del perímetro de la parcela, libre de toda actuación excepto las de acceso y de seguridad.

### Artículo 137.4. Usos dotacionales de titularidad pública

Artículo 137.4.1. Comprenden las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos registrará en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.4.2. Este tipo de actividades procurarán el menor impacto sobre el medio natural, aprovechando otras alteraciones existentes previamente, en su caso.

Artículo 137.4.3. Superficie mínima: La superficie será la necesaria y la adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

Artículo 137.4.4. La superficie construida se justificará en función de las necesidades de cada actividad.

### Artículo 137.5. Estaciones de suministro de carburantes

Artículo 137.5.1. Incluyen las 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. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos registrará en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.5.2. Superficie mínima y ocupación máxima:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1,0 hectárea, salvo que se justifique otra superficie menor pero adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.

b) La ocupación máxima de las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 50% de la superficie de dicha finca, y dejará una franja de 10 m dentro del perímetro de la parcela, libre de toda actuación excepto las de acceso y de seguridad.

Artículo 137.5.3. Deberán respetar las distancias establecidas en la legislación sectorial.

#### **Artículo 137.6. Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

Artículo 137.6.1. Comprende los usos de carácter cultural, científico o de investigación, asistencial, religioso, funerario o similar. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.6.2. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima de parcela será de una hectárea y media.

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

#### **Artículo 137.7. Equipamiento terciario de uso comercial.**

Artículo 137.7.1. Están incluidos en esta clase de equipamientos cuya actividad sea la comercial. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.7.2. 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, en particular, de acceso rodado, aparcamiento de usuarios, y suministro.

Artículo 137.7.3. Superficie mínima y ocupación máxima de establecimientos comerciales en general:

a) La superficie mínima será de dos hectáreas.

b) La ocupación máxima para cualquier tipo de edificación, excluidas las marquesinas de aparcamiento, será del 2% de la superficie de la finca.

Artículo 137.7.4. Superficie mínima y ocupación máxima de tiendas de artesanía y de comercialización de productos agrícolas de la comarca:

a) La superficie mínima será de una hectárea.

b) La ocupación máxima para cualquier tipo de edificación, excluidas las marquesinas de aparcamiento, será del 5% de la superficie de la finca.

#### **Artículo 137.8. Equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero**

Artículo 137.8.1. Están incluidos en esta clase de equipamientos los establecimientos hoteleros, hosteleros, los campamentos de turismo e instalaciones similares. Lo dispuesto para los usos de este artículo regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.8.2. En caso 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, la superficie mínima de la finca será de una hectárea, y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 7,5%.

Artículo 137.8.3. En caso de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los anteriores, la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas, y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 5%.

Artículo 137.8.4. En caso de establecimientos de turismo rural se entenderán los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio, de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Castilla-La Mancha, o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente. Las condiciones serán las que establece el artículo 15 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 137.5. En caso de campamentos de turismo, se entenderán los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente. La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media, y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 2%.

Artículo 137.8.6. 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.

Artículo 137.8.7. En el caso de proyectos turísticos que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 26 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 137.8.8. Serán de aplicación las excepciones señaladas en los artículos 26 y 27 del RSR.

#### Artículo 137.9. Equipamiento terciario de uso recreativo

Artículo 137.9.1. Están incluidos en esta clase los equipamientos cuya actividad sea la recreativa, deportiva, de ocio o de esparcimiento. Lo dispuesto en este Artículo para estos usos regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 137.9.2. Superficie mínima y ocupación máxima:

- a) La superficie mínima será de 1 hectárea y media.
- b) La ocupación máxima será del 5% de la superficie de la finca.

## **CAPÍTULO 5: ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 138. OE. \_EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL**

Se aplica a:

- Los hábitats de protección especial: Tamujares, Saucedas Silicícolas, Comunidades Rupícolas Silicícolas no nitrófilas asociadas a escarpes y roquedos de naturaleza silíceo, Dehesas de encinas y Majadales asociados.
- Hábitats naturales de galerías fluviales arbóreas y arbustivas sobre el río Jabalón y las orillas del embalse de La Cabezuela.
- Afloramiento volcánico en la Sierra de Siles y del paraje del Cerro de la Peñalosa.
- Refugio de fauna "Embalse de la Cabezuela".
- Zona con presencia de aves esteparias, como avutarda, ganga, sisón y ortega, todas ellas incluidas en la categoría de Vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 138.1. Actos de aprovechamiento permitidos.**

- En general, sólo se permitirán los usos compatibles con los valores naturales que albergan estas áreas, para lo cual será necesario justificar la necesidad de la actuación y su compatibilidad con la especial protección específica de cada área; y en cualquier caso, esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores. En caso de exigirlo el Ayuntamiento o la Consejería competente, deberá aportarse Informe de Impacto Ambiental.

En particular, se permitirán los siguientes actos:

- 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) 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.
- c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
- d) Vallados con elementos vegetales y la reposición de muros previamente existentes, siempre con sujeción a la regulación de protección del paso de la fauna, y en particular, de las aves.
- e) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación. Podrán denegarse en relación con el impacto que produzcan por la mayor afluencia de visitantes o de vehículos de paso.
- f) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- g) Demolición de construcciones
- h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

- i) Instalaciones de investigación de materiales
- 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. La altura máxima será de 5,0 metros.
- k) Usos terciarios: Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
- l) 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.

Artículo 138.2. Actos de aprovechamiento prohibidos. Los demás actos de aprovechamiento que no puedan asimilarse a los citados, quedarán prohibidos.

### Artículo 139. OE. EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 139.1. Todos los actos permitidos deberán cumplir las siguientes particularidades:

- La edificación quedará integrada en el cromatismo del área en que se implante, evitando materiales reflectantes. En caso de exigirlo el Ayuntamiento, deberá aportarse Informe de Impacto Ambiental.
- Características morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones permitidas
  - Las construcciones no podrán irrumpir en la línea de horizonte percibida desde caminos públicos, carreteras y otras vías de comunicación.
  - La tipología y morfología de las construcciones habrá de diferenciarse de las de tipo urbano, tales como bloques de edificación, naves con medianerías vistas, etc., debiendo armonizar con su emplazamiento rural.
  - Se prohíbe dejar sin terminar fachadas, medianerías y tejados.
  - Se prohíbe la instalación de anuncios y carteles, salvo los que sean estrictamente necesarios para orientación postal o de anuncios oficiales.
  - Todas las edificaciones deberán retranquearse al menos cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías públicas de acceso.
  - Altura máxima, una planta, y 6,0 metros a cumbre, salvo que las características específicas del uso requiera otras alturas.
  - No se admite la transformación de la topografía salvo en la proyección vertical del edificio que se pudiera admitir, más una franja de 20 metros de ancho a su alrededor para acuerdo con las rasantes naturales.
  - No se admite la transformación de suelo con erosión, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales arbustivas o arbóreas, ni el abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.
  - No se admitirán vertidos sin depuración previa de aguas residuales.
  - Solo 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.
  - 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 disfrutes públicos compatibles.

- o Las actuaciones permitidas no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan los suelos de las categorías de protección, en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación.

Artículo 139.2. Actos de aprovechamiento permitidos:

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 altura máxima una planta y 5,0 m al alero.

b) Vallados con elementos vegetales y la reposición de muros previamente existentes, siempre con sujeción a la regulación de protección del paso de la fauna, y en particular, de las aves.

c) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, sin ampliación de superficie edificada ni de la altura existente.

d) Demolición de construcciones o estructuras.

e) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación. Podrán denegarse en relación con el impacto que produzcan por la mayor afluencia de visitantes o de vehículos de paso.

f) 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, incluidos los de investigación y los de interpretación de la naturaleza. La altura máxima será de 6,0 metros.

k) 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.

Artículo 139.3. Actos de aprovechamiento prohibidos. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

Artículo 140. OE. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE AMBIENTAL

Artículo 140.1. Suelo de dominio público pecuario: vías pecuarias

Se respetarán las condiciones de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Además de la superficie ocupada por las vías pecuarias, se protege la franja de tres metros de anchura adyacente a ambos lados de las mismas, o la que determine la Administración competente.

Artículo 140.2. Suelo de dominio público hidráulico

Se respetarán las superficies de dominio público y las de afección, policía o servidumbre,

según la normativa sectorial aplicable.

Dentro de la zona de afección, policía o servidumbre, únicamente se podrán autorizar usos vinculados a las condiciones hidráulicas del ámbito.

#### Artículo 141. OE. \_SUELO DE PROTECCIÓN CULTURAL: ZONAS ARQUEOLÓGICAS

##### Art. 141.1. Condiciones generales

Se respetarán las condiciones de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Se estará a lo señalado en la Carta Arqueológica del Municipio de Valdepeñas (Anexo de Protección del Patrimonio Arqueológico), en cuanto a delimitación de áreas arqueológicas y condiciones de intervención.

Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos deberá atenderse a lo establecido en artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

El plano nº O-1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL señala con la nomenclatura “A” las áreas de Protección Arqueológica; y con “B”, las áreas de Prevención Arqueológica; en ambos casos, seguidas del número de identificación en la Carta Arqueológica Municipal.

Cualquier intervención que afecte a aquellos inmuebles incluidos en la Carta Arqueológica deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

La concesión de licencias que se soliciten sobre terrenos incluidos en los ámbitos de la Carta Arqueológica (prevención o protección) seguirán el procedimiento establecido en las “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico” que acompañan a la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

##### Art. 141.2. Actos de aprovechamiento permitidos

Se permitirán las actuaciones hoteleras y de instalaciones para valorización del carácter cultural del ámbito protegido, incluso las instalaciones necesarias para el funcionamiento de éstas, cumpliendo en todo caso con las determinaciones y procedimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, Decreto 242/2004, de 27-07-2004, corregido por el Decreto 177/2010, de 01/07/2010. Requerirán informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la JCCLM.

#### Artículo 142. OE. \_DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: PROTECCIÓN AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA

Artículo 142.1. Actos de aprovechamiento permitidos. Se permitirán los actos señalados en las letras que siguen, cumpliendo en todo caso con las siguientes particularidades:

- No se admitirán vertidos sin depuración previa de aguas residuales.
- La tipología y morfología de las construcciones habrá de diferenciarse de las de tipo urbano, tales como bloques de edificación, naves con medianerías vistas, etc., debiendo armonizar con su emplazamiento rural.
- Se prohíbe dejar sin terminar fachadas, medianerías y tejados.

- Se prohíbe la instalación de anuncios y carteles, salvo los que sean estrictamente necesarios para orientación postal o de anuncios oficiales.
- Todas las edificaciones deberán retranquearse al menos cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías públicas de acceso.
- Altura máxima, dos plantas, y 8,5 metros a cumbrera, salvo que las características específicas del uso requiera otras alturas.
- No se admite la transformación de la topografía salvo en la proyección vertical del edificio que se pudiera admitir, más una franja de 20 metros de ancho a su alrededor para acuerdo con las rasantes naturales.
- No se admite la transformación de suelo con erosión, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales arbustivas o arbóreas, ni el abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

Artículo 142.2. Actos de aprovechamiento permitidos:

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.

b) 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 que afecte o no a elementos estructurales.

c) Usos dotacionales de equipamiento privado.

d) Demolición de construcciones.

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

f) La tala de masas arbóreas.

g) 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.

h) 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.

Artículo 142.3. Actos de aprovechamiento prohibidos. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.



### Artículo 143. OE. \_PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Se permitirán las actuaciones de reparación, ampliación y mejora del trazado o ámbito protegido, incluso las instalaciones necesarias para el funcionamiento de éstas, cumpliendo en todo caso con las determinaciones y procedimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, Decreto 242/2004, de 27-07-2004, corregido por el Decreto 177/2010, de 01/07/2010. Requerirán informe previo favorable del órgano competente en la materia de protección del ámbito.

Únicamente se permitirán los actos que cumplan con los retranqueos establecidos por la legislación sectorial para las infraestructuras afectadas, y que obtengan permiso para ello de la autoridad competente en caso de estar situados dentro de la franja de policía de las mismas.

A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo 4, y en el Título VII, Capítulo 6, "Afecciones de Infraestructuras" de este Plan de Ordenación Municipal y determinaciones concurrentes de la legislación aplicable.

### Artículo 144. OD. \_SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 144.1. Actos de aprovechamiento permitidos. Se permitirán los siguientes actos:

- 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.
- c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes.
- 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 en los términos señalados en el Artículo 134, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. Así como su reforma o rehabilitación.
- 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.

k) Usos industriales:

- Las actividades de extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- Actividades industriales y productivas clasificadas, y de eliminación de residuos, que por exigencia de su normativa reguladora o la normativa urbanística deban emplazarse alejadas de poblaciones y de ámbitos de actuación de uso industrial.

l) Usos terciarios:

- Usos comerciales: establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.
- Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.
- 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 que afecte o no a elementos estructurales.

Artículo 144.2. Actos de aprovechamiento prohibidos. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

Artículo 144.3. Actos permitidos condicionados: En el supuesto de usos industriales y terciarios enunciados en los apartados k) y l) del artículo 144.1, podrán autorizarse en función de la justificación de los siguientes criterios: utilidad pública e interés social para el municipio y potenciación del desarrollo socioeconómico y sostenibilidad del municipio.

Artículo 145. OD. Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva

Artículo 145.1. Existirá la posibilidad de efectuar consulta previa para realizar una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que el Ayuntamiento deberá considerar las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definen las previsiones de expansión urbana del Plan de Ordenación Municipal.
- b) Que no exista suelo urbano o urbanizable en cantidad suficiente, o localización apropiada, apto para la implantación de la actuación solicitada.

- c) Que la actuación solicitada suponga un beneficio público de interés para el municipio, sin que su implantación prevista pueda resultar en un impacto negativo de importancia para el desarrollo del suelo urbanizable aún sin desarrollar.
- d) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Plan de Ordenación Urbanística sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán considerarse las condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de otras actuaciones urbanizadoras, que pudieran haberse aprobado o estar en trámite de estudio.
- e) Que se ha tenido en cuenta el criterio de desarrollo sostenible de la legislación estatal aplicable, en particular, del art. 2 de la ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo: utilización del suelo conforme al interés general; propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.
- f) Que se cumple la Disposición transitoria cuarta de la ley 8/2007, sobre Criterios mínimos de sostenibilidad.

#### Artículo 145.2. Procedimiento

Artículo 145.2.1. Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán consultar previamente al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora, aportando la documentación y observando el procedimiento establecidos en los artículos 13 y 36 del RSR o legislación que lo sustituya.

### **CAPÍTULO 6: CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL**

Artículo 146. OD. Para los actos en Suelo Rústico que se encuentran regulados en la Sección 6ª del Capítulo 2º del Título IV del Reglamento de Suelo Rústico, así como para cualesquiera otros actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, con excepción de las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público, ya vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia fijará el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, si así lo acepta el Ayuntamiento en cada caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía máxima del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar; o del que resulte de la legislación aplicable en el momento de inicio de tramitación de la actuación. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, y con arreglo a lo dispuesto por el artículo 16 del Decreto 177/2010, de 01/07/2010, que modifica el artículo 33.2 del Reglamento de Suelo Rústico.



## **TITULO IX. REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN**



## **CAPITULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y ACORDES CON ESTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

### **Artículo 147. OD. \_NORMA GENERAL**

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal que no siendo contrarios a sus determinaciones, carezcan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación, sin perjuicio de la aplicación del plazo legal de prescripción de la posible infracción urbanística. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a un año desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas Normas. A partir de este plazo, el Ayuntamiento podrá iniciar el expediente de edificación sin licencia.

En el proceso de legalización se deberá 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.

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 148. OD. \_NORMA PARA USOS EXISTENTES BAJO CUBIERTA**

**Artículo 148.1.** Para permitir y exigir el cumplimiento de la normativa del uso de vivienda u otros usos admitidos bajo cubierta, se admitirá tramitar un Expediente de Legalización de los casos existentes de uso residencial multifamiliar o de otros usos admitidos bajo cubierta en parcelas en las que existiera edificabilidad no materializada igual o superior a la que estuviera consumiendo el uso existente a legalizar. Para ello, deberán presentar proyecto de edificación visado por el Colegio Oficial competente, cumplir la normativa sectorial de vivienda o del uso a que se destine, y obtener permiso escrito de la comunidad de propietarios en caso de que existiese ocupación de espacio común de la misma o de que fuese necesario modificar las cuotas de participación de la propiedad en el inmueble afectado. Esta cobertura urbanística supone la aceptación, en caso de cumplir el resto de condiciones, como edificabilidad preexistente lícitamente realizada a efectos de cesiones de suelo. Ello sin perjuicio de la posible imposición de la sanción urbanística que correspondiese por infracción en materia de edificación.

**Artículo 148.2.** En caso de que la parcela no dispusiera de edificabilidad no materializada que permitiera aplicar el número anterior, los usos existentes bajo cubierta y carentes de licencia se considerarán en el grado 1 de situación “fuera de ordenación” señalado en el Capítulo siguiente, con aplicación de la Norma Transitoria correspondiente.

## **CAPITULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”**

Artículo 149. OD. Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas, y por tanto quedan calificadas como “fuera de ordenación”.

### Artículo 150. OD. \_GRADOS DE CALIFICACIÓN DE “FUERA DE ORDENACIÓN”

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 Ordenación Municipal para el uso al que están destinados.

### Artículo 151. OD. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”

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 Ordenación Municipal:

- 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 aún cuando no cumpliesen las condiciones de habitabilidad.

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.

### **CAPITULO 3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)**

#### Artículo 152. OE. INCORPORACIÓN DE APIs

##### Artículo 152.1. Definición

Las Áreas de Planeamiento Incorporado delimitadas y así referenciadas en el POM son áreas con planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva cuya normativa se rige por el correspondiente documento de planeamiento tramitado para este área que se incorpora en el Anexo de APIs del POM.

Los ámbitos señalados en el Plano OE-2 Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable son zonas desarrolladas según planeamiento vigente y en algunos casos con la edificación ejecutada parcialmente, con toda la urbanización realizada y consolidada. Estos ámbitos son considerados suelo en ejecución de planeamiento, aún cuando estén ocupados en su totalidad, pero a falta únicamente del trámite de recepción de obras por la Administración. En caso de ser diferentes de las del POM, sus condiciones urbanísticas y parámetros están recogidos en el Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado del POM.

Por tanto, en aplicación del artículo 45.2 TRLOTAU el régimen jurídico de estos suelos se considera el de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con el trámite de recepción de obras de urbanización en curso.



## **TÍTULO X.- NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES**



## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 153. OD. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN**

#### Artículo 153.1. Acometidas a la red de saneamiento urbano

##### *1. Obligatoriedad de la acometida.*

En toda nueva construcción deberá hacerse la acometida a la red de saneamiento urbano para las aguas fecales y pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia de obras.

Asimismo, deberá dotarse de esa acometida a todos aquellos edificios que hasta la fecha no la tengan.

##### *2. Independencia de la acometida.*

Cada edificio deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque los contiguos sean del mismo propietario, no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

##### *3. Lugar de acometida.*

El Ayuntamiento podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que, por necesidades de urbanización, hubiera de construir.

##### *4. Acometida única.*

Como principio general, no se autorizará la construcción de más de una acometida al colector general para cada finca desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, siempre que la distancia entre dos acometidas no sea inferior a 15 metros.

##### *5. Pozo principal.*

El pozo de registro principal quedará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sitio análogo, de fácil acceso. Será de planta cuadrada o rectangular, de dimensiones aproximadas a 80 x 70 centímetros, o circular de 80 centímetros de diámetros, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90 metros. En profundidades mayores, las dimensiones de la cámara o registro general, serán de 1,20 x 0,80 metros con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de un pie de espesor, o de hormigón armado de 25 centímetros de espesor; y llevarán, de igual modo que los parámetros verticales, un enlucido bruñido de cemento de un centímetro de espesor en toda su altura. Dicho pozo de registro ira previsto de una tapa de hierro fundido, con cierre hermético, que impida toda salida de gases; y en la parte superior adosada al parámetros vertical, se colocará un tubo de ventilación de 4 centímetros de diámetro interior, que subirá verticalmente a lo largo de cualquier muro hasta sobrepasar la altura de los caballetes más elevados de la cubierta de las habitaciones los gases que conduce.

A dicho pozo de registro acometerá toda la red interior de saneamiento del edificio de que se trate, incluso las aguas pluviales de fachada, si así se considera.

#### 6. Ramal Principal.-

El ramal de conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de material y diámetro apropiados al volumen de vertido del edificio de que se trate. En todo caso el facultativo o encargado de la dirección de la obra, hará constar en la memoria explicativa del proyecto, las secciones de acometida que considere necesarias, según el uso y destino del edificio.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de 2 centímetros por metro, como mínimo, a 5 centímetros por metro, como máximo.

Su dirección será rectilínea y formará ángulo obtuso con la dirección de aguas abajo, no pudiendo disminuir los diámetros.

Cuando la tubería atraviese un muro, deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejando, siempre, un hueco de 8 centímetros de holgura entre el tubo y la fábrica del muro.

#### 7.- Ejecución de la Acometida.-

En las obras de acometida al saneamiento urbano, el rompimiento y colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble la ejecución de la galería oficial en igual recorrido se ejecutará bajo la inspección de los servicios técnicos municipales y teniendo en cuenta que los tubos serán bien calibrados e inatacables por los ácidos y que cumplan las condiciones estipuladas para este tipo de obras por la reglamentación aplicable.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a su inspección por el técnico municipal y se haya entregado el documento de aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal; a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

#### 8.- Registros Intermedios.-

En el caso de que las distancias entre el pozo de registro principal y el saneamiento urbano sea superior a 25 metros, se colocará una cámara de registro intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las mismas que las del pozo de registro central, siendo atravesada por semitubos y provistos de la correspondiente ventilación-

Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal, este ángulo no podrá ser nunca inferior a 90° y sobre su vértice se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.

#### 9.- Elevación de Aguas Residuales.-

Cuando las disposiciones especiales en un finca, en la planta o plantas sótano, no permitan acometer las aguas directamente al saneamiento urbano por simple gravedad, podrá su propietario proponer, y autorizarlo el Ayuntamiento, elevar las aguas residuales de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente y a una cota sobre la solera del saneamiento urbano, suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 2 y el 5 por ciento; e instalará dos bombas, una de apoyo en caso de

fallo de la principal.

#### Artículo 153.2. Aguas Industriales.

##### 1.- Documentación.-

En la memoria y planos que se acompañarán a la solicitud de licencia, se determinará la disposición especial que ha de adoptarse para la evacuación de las aguas.

##### 2.- Tratamiento de Grasas.-

En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales, grasientas, procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, talleres, garajes u otras industrias que produzcan residuos grasientos, será preciso interponer un aparato colector de grasas, de funcionamiento automático, que impida que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas, a la canalización principal, con arreglo al tipo que se describirá en la solicitud para ser aprobado por el Ayuntamiento.

##### 3.- Lavados Químicos

Los locales destinados a lavados químicos dispondrán de aparatos especiales que, como en el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavados, puedan verter directamente a la conducción principal.

##### 4.- Justificaciones Técnicas.-

Estas precauciones generales son de imprescindible observancia sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo efecto al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una memoria en la que se exprese la clase de residuos y cantidad aproximada de estos que han de arrojarse, así como un plano indicando la relación de profundidades y distancias entre diversos servicios, especificando los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza depósitos, fosas, así como también la clase de tubos que deberán emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

##### 5.- Reglamentaciones Especiales

Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagüe que señalan los Reglamentos especiales vigentes.

#### Artículo 153.3. Inspección y Vigilancia de las Acometidas da la Red de Saneamiento Urbano

##### 1.- Punto de Enganche

Al dar comienzo las obras de la red de cada finca, la dirección técnica correspondiente señalará en un plazo que no exceda de ocho días, la profundidad y distancia a que se halla el saneamiento urbano, con relación a la línea de fachada de construcción o la cota de la rasante en el eje de la calle frente al punto medio de la finca.

##### 2.- Verificación y Pruebas

Los enlaces entre las redes interiores de las fincas y la red oficial no podrán ser cubiertos sin haber sido reconocidas por el personal facultativo correspondiente, quien comprobará si la instalación reúne las condiciones consignadas en el proyecto relativas a la pendiente.

Si del examen anterior resultase deficiencias que fuera necesario subsanar, ser comunicarán por escrito al propietario, fijándole un plazo prudencial para remediarlas. Corregidas que sean éstas se volverán a solicitar el reconocimiento de la instalación y si esta se hallase en las condiciones exigidas podrán cubrirse las tuberías, quedando aprobadas definitivamente.

#### Artículo 153.4. -Agua potable

##### 1.- Utilización

Todos los edificios de viviendas, comerciales, industriales, públicos, singulares y demás que sirven para albergar personas transitoria o permanentemente, están obligados a disponer de agua potable y corriente en su interior.

##### 2.- Toma de agua

En suelo urbano, el agua potable será tomada de la red general de distribución de la población. En suelo rústico o urbanizable no desarrollado, podrá ser tomado de pozo con la autorización del organismo con competencia en la materia.

##### 3.- Partes de que constará el Abastecimiento de Agua a las Fincas

El abastecimiento de agua potable a las fincas, constará de dos partes:

- a) Acometida a la red general
- b) Red de distribución interior.

##### 4.- Acometida a la Red

Las acometidas a la red general, se harán mediante collarines con racor, o piezas en T, según lo exija el diámetro de aquellas.

Los gastos de instalación serán por cuenta del propietario o representante legal de la comunidad de propietarios, pasando a propiedad municipal, que se encargará de su conservación.

Las acometidas de agua potable, se harán por personal dependiente del Ayuntamiento de Valdepeñas, prohibiéndose toda manipulación en las redes de aguas por los particulares.

##### 5.- Disposición de las Acometidas

A partir de entrada en vigor de las presentes Normas, solamente se permitirá una acometida para cada finca entendiéndose por tal, a estos solos efectos, que tiene acceso la calle por la puerta con número de gobierno propio y distinto del de los colindantes.

1.- La cometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

2.- El diámetro de la tubería de la acometida será fijado por los servicios técnicos municipales,



en función del consumo previsible.

3.- Inmediatamente antes del parámetro de la fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta, del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicho llave sólo podrá ser manejada por los funcionarios municipales, o concesionaria del servicio de aguas.

4.- Dentro de la finca, en su portal y a continuación del muro de la fachada, o en éste mismo, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista, que contenga los siguientes elementos, colocados por el orden que a continuación se detalla.

a) Llave de paso.

b) Contador volumétrico, cuyo tamaño fijarán los servicios técnicos municipales, de acuerdo con el diámetro de la acometida y que será como mínimo de 15 milímetros cuadrados, el cual servirá de base para la facturación del consumo de toda la finca, precintado y verificado por la Jefatura Provincial de Industria, sin que pueda ser levantada o sin la autorización de los servicios técnicos municipales.

c) llave de paso

#### 6.- Materiales a Emplear

Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quienes podrán exigir un tipo determinado, cuando así se haya establecido por acuerdo del órgano correspondiente municipal.

#### 7.- Red Interior

La red interior de distribución dentro de la finca, se hará conforme a las indicaciones que se hagan en el proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento.

#### 8.- Depósitos en el interior de las fincas.-

A partir de la entrada en vigor de las presentes ordenanzas y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Para evitar fugas, que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública, y pérdida innecesarias de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 4 metros cúbicos o tengan una dimensión mayor de 1,50 metros.

b) Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 4 metros cúbicos y dimensión más pequeña inferior a 1,50 metros, se deberán emplear depósitos de fibrocemento otros materiales prefabricados, que garanticen su estancamiento.

#### 9.- Vigilancia de las instalaciones.-

Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas, podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su

buen funcionamiento.

Igualmente podrán revisar las instalaciones interiores, cuando se trata de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento, y a requerimiento de aquél.

#### 10.- Reparaciones e instalaciones.-

En caso de deficiencias en las instalaciones de depósitos y contador, bien sean descubiertas por el propietario, como si lo son por los servicios técnicos municipales, aquel vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar la acometida.

En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y origen pérdidas de agua que puedan perjudicarse a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones expresadas en el párrafo anterior.

#### Artículo 153.5. Alumbrado y energía eléctrica

##### 1.- Disposiciones generales.-

Las zonas correspondientes a espacios abiertos, en toda clase de manzanas, así como en calles particulares y zonas verdes, deberá disponerse de alumbrado, con arreglo a las siguientes características mínimas aconsejables, que pueden ser variadas por Ordenanza Municipal:

- 1.- En calles particulares y aparcamientos y toda vía pública:
  - a) Iluminación horizontal a un metro del pavimento, 1 lux
  - b) Uniformidad de distribución, 20
  - c) Altura del foso luminoso en calles, 5 metros
  - d) Tensión, la que determinan los reglamentos vigentes en la materia
  - e) Potencia mínima de lámpara, 125 W
- 2.- En zonas verdes: libre.

##### 2.- Canalizaciones

Las canalizaciones serán subterráneas, con cable antihumedad y los dispositivos necesarios para evitar peligros de personas, cuando el alumbrado se efectúe mediante báculos. Cuando se trate de brazos murales, la instalación podrá ser grapeada, con los mismos requisitos de seguridad exigidos en el párrafo que procede de este mismo artículo, debiendo hacerse subterráneos los cruces de calzada.

##### 3.- Transformadores y conductores.

No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública o bajo ella, a no ser que se alberguen dentro de la correspondiente caseta o edificio de transformación. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de casetas de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, y siempre que las fachadas guarden el ornato debido, en consecuencia con las edificaciones próximas. Deberán ir provistas de los dispositivos de seguridad necesarios y reglamentarios.

Las conducciones de energía se harán mediante canalizaciones subterráneas. Para las

instalaciones ya existentes se estudiará su periódica renovación, sustituyendo el sistema de conducción aérea por el de subterránea.

Todas las conexiones a la red subterránea serán registrables mediante arqueta.

Artículo 153.6. Ordenanzas Municipales de Urbanización

La regulación adicional a las presentes Normas Urbanísticas, de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización se regirán por las Ordenanzas Municipales de Urbanización, que deberán ser establecidas en el plazo de seis meses a partir de la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 153.7. En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones del Código Técnico de la Edificación para la materia de este Capítulo.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**

### **Artículo 154. OD. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**

Artículo 154.1. La regulación de los aspectos relativos al tipo de obras y actividades, condiciones que deben reunir los proyectos técnicos de edificación o actividad, y tipos, y procedimientos y condiciones de licencias de obras y actividades, deberá ser establecida por la correspondiente Ordenanza Municipal de Edificación en el plazo de seis meses a partir de la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 154.2. En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones del Código Técnico de la Edificación para la materia de este Capítulo.