

administración local**AYUNTAMIENTOS****LA SOLANA**

ANUNCIO

Modificación puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 42.2 b) de la L.O.T.A.U., de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de fecha 30/09/2008 aprobando definitivamente la modificación puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 7 de mayo de 2009, de conformidad con el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se procede a la publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas de la modificación puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.

- Texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo: El que figura en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, de fecha 7 de mayo de 2009.

- Normas urbanísticas de la modificación puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal de La Solana (Ciudad-Real).

La Solana, 11 de mayo de 2009. -El Alcalde, Diego García-Abadillo Guerrero.

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA:

ANTECEDENTES

MOTIVACION DE LA ACTUAL REVISIÓN.

FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN.

CRITERIOS GENERALES DE DESARROLLO.

CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION.

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO II. NORMATIVA GENERAL.

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO III. NORMATIVA ESPECIFICA-ORDENANZAS.

CAPÍTULO I. NORMATIVA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO II. NORAMTIVA EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO III. NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO IV. CATÁLOGO.

ANEXO. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL CATÁLOGO.

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.2.1. Suelo urbano.



- 1.2.2. Suelo urbanizable.
- 1.2.3. Suelo rústico.
- 1.2.4. Suelo rústico e protección.
- 1.3. NORMAS GENERALES.
- 1.3.1. Preámbulo.
- 1.3.2. Legislación aplicables.
- 1.3.3. Normas en suelo urbano.
- 1.3.4. Normas en suelo urbanizable.
- 1.3.5. Normas en suelo rústico.
- 1.3.6. Normas en suelo rústico protegido.
- CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.
- 2.1. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.
- 2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.
- 2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 2.4. PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.
- 2.5. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.
- 2.6. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.
- 2.6.1. Con carácter permanente.
- 2.6.2. Con carácter transitorio.
- 2.6.3. Desaparición de la condición de fuera de Ordenación.
- CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 3.1. TRAMITACIÓN.
- 3.2. INFORMACIÓN.
- 3.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
- 3.4. TIPOS DE LICENCIA.
- 3.4.1. Parcelación.
- 3.4.2. Urbanización.
- 3.4.3. Obras en suelo urbano.
- 3.4.4. Obras en suelo rústico.
- 3.4.5. Obra mayor.
- 3.4.6. Obra menor.
- 3.4.7. Derribo.
- 3.4.8. Apeos.
- 3.4.9. De uso.
- 3.4.10. De Primera ocupación.
- 3.4.11. De apertura.
- 3.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.
- 3.6. VARIACIONES DE PROYECTO.
- 3.7. OBRAS OFICIALES.
- 3.8. DECLARACION DE RUINA.
- TÍTULO II. NORMATIVA GENERAL.
- CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.
- 1.1. PARCELAS.
- 1.1.1. Parcela.
- 1.1.2. Solar.
- 1.1.3. Parcela mínima.
- 1.1.4. Linderos.
- 1.1.5. Alineaciones.



- 1.1.6. Rasantes.
 - 1.2. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
 - 1.2.1. Medianera.
 - 1.2.2. Línea de edificación.
 - 1.2.3. Retranqueo.
 - 1.2.4. Separación entre edificaciones.
 - 1.2.5. Edificación aislada.
 - 1.2.6. Edificación entre medianeras.
 - 1.2.7. Edificación pareada o agrupada.
 - 1.3. APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.
 - 1.3.1. Fondo edificable.
 - 1.3.2. Ocupación.
 - 1.3.3. Espacio libre.
 - 1.3.4. Edificabilidad.
 - 1.3.5. Superficie edificada en planta.
 - 1.3.6. Superficie total edificada.
 - 1.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
 - 1.4.1. Altura de la edificación.
 - 1.4.2. Altura de piso.
 - 1.4.3. Altura libre de piso.
 - 1.4.4. Ático.
 - 1.4.5. Sótano.
 - 1.4.6. Semisótano.
- CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
- 2.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
 - 2.1.1. Manzana cerrada.
 - 2.1.2. Manzana cerrada con patio de manzana.
 - 2.1.3. Manzana abierta.
 - 2.2. MEDICIÓN DE ALTURAS.
 - 2.3. CUBIERTAS.
 - 2.4. PLANTAS.
 - 2.4.1. Sótano.
 - 2.4.2. Semisótano.
 - 2.4.3. Planta baja.
 - 2.4.4. Planta de piso.
 - 2.4.5. Planta ático y bajo cubierta.
 - 2.5. PATIOS.
 - 2.5.1. Patio de parcela.
 - 2.6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.
 - 2.6.1. Calidad.
 - 2.6.2. Higiene.
 - 2.7. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL (VIVIENDA).
 - 2.8. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.
 - 2.8.1. Acceso y circulación interior.
 - 2.8.2. Escaleras.
 - 2.8.3. Rampas.
 - 2.8.4. Aparatos elevadores.
 - 2.9. CONDICIONES Y DOTACIONES EN LOCALES Y EDIFICIOS.



- 2.9.1. Protección y Seguridad.
- 2.9.2. Evacuación de humos.
- 2.9.3. Instalaciones de acondicionamiento de aire.
- 2.9.4. Abastecimiento de agua.
- 2.9.5. Saneamiento.
- 2.9.6. Evacuación de residuos sólidos.
- 2.9.7. Energía eléctrica.
- 2.10. CONDICIONES AMBIENTALES.
- 2.10.1. Emisiones radiactivas.
- 2.10.2. Transmisión de ruidos.
- 2.10.3. Vibraciones.
- 2.10.4. Deslumbramientos.
- 2.10.5. Emisión de ruidos, humos y contaminantes atmosféricos.
- 2.10.6. Vertidos controlados.
- 2.11. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.
- 2.12. CONDICIONES DE LOS SOLARES.
- 2.13. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.
- 2.13.1. Medianeras.
- 2.13.2. Fachadas.
- 2.13.3. Cubiertas.
- 2.13.4. Locales comerciales.
- 2.13.5. Huecos.
- 2.13.6. Marquesinas.
- 2.13.7. Balcones.
- 2.13.8. Balconadas.
- 2.13.9. Miradores.
- 2.13.10. Cuerpos volados cerrados.
- CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
- 3.1. CONCEPTO DE USO.
- 3.2. CLASIFICACION DE LOS USOS.
- 3.2.1. Por su tipología.
- 3.2.2. Por su implantación.
- 3.2.3. Por su actividad.
- 3.3. DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES DE USO.
- 3.3.1. Uso residencial.
- 3.3.2. Uso comercial.
- 3.3.3. Uso de oficina.
- 3.3.4. Uso de aparcamiento.
- 3.3.5. Uso rotacional.
- 3.3.6. Uso agropecuario.
- 3.3.7. Uso industrial y de almacenes (Grado I9).
- 3.3.7.1. Uso de Tolerancia Industrial (Grado II).
- 3.3.7.2. Talleres artesanales e industrias de servicio (Grado III).
- 3.3.8. Uso de espacios libres y zonas verdes.
- 3.3.9. Uso de ocio y esparcimiento.
- 3.4. CAMBIOS DE USO.
- 3.5. TITULARIDAD DEL USO.
- 3.6. SIMULTANEIDAD DE USOS.



TÍTULO III. NORMATIVA ESPECÍFICA-ORDENANZAS.

CAPÍTULO I. NORMATIVA EN SUELO URBANO.

1.1. GENERALIDADES.

1.2. ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO.

1.2.1. Condiciones de la edificación.

1.2.2. Condiciones estéticas.

1.3. ORDENANZA DE MANZANA CERRADA.

1.4. ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA.

1.5. ORDENANZA UNIFAMILIAR INTENSIVA.

1.6. ORDENANZA INDUSTRIAL.

1.7. ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO.

1.8. ORDENANZA DOTACIONAL COMUNITARIA.

1.9. CONDICIONES DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y ENTORNO URBANO.

1.9.1. Generalidades.

1.9.2. Definición de actuaciones y obras.

1.-Restauración.

2.-Reestructuración.

3.-Acondicionamiento estructural.

4.-Demolición.

1.9.3. Categorías de protección.

1.-Protección integral.

2.-Protección estructural.

3.-Protección ambiental.

1.9.4. Ordenanza de protección de la escena urbana.

1.-Generalidades.

2.-Categorías.

1.10. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

UAE Norte 1.

UA Norte 2.

UA Norte 3.

UA Norte 4.

UA Norte 5.

UA Norte 6.

UA Norte 7.

UA Norte 8.

UA Norte 9.

UA Norte 10.

UA Norte 11.

UA Norte 12.

UA Norte 13.

UA Norte 14.

UA Centro 1.

UA Sur 1.

UA Sur 2.

UA Sur 3.

UA Sur 4.

UA Sur 5.

UA Sur 6.



UA Sur 7.

UA Sur 8.

UA Sur 9.

1.11. ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE.

2.1. CONDICIONES GENERALES.

2.2. SU 1.

2.3. SU 2.

2.4. SU 3.

CAPÍTULO III. NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO.

3.1. GENERALIDADES.

3.2. CONDICIONES DE PARCELACION Y LICENCIAS.

3.3. CONDICIONES DE USO.

3.4. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

3.4.1. Parcela Mínima.

3.4.2. Alturas.

3.4.3. Retranqueos.

3.4.4. Edificabilidad.

3.4.5. Cerramientos.

3.5. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

3.6. MEDIDAS RESTRICTIVAS PARA LA FORMACIÓN DE NUCLEOS DE POBLACIÓN.

3.7. PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES Y VÍAS PECUARIAS.

3.7.1. Caminos rurales.

3.7.2. Vías pecuarias.

3.8. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

CAPÍTULO IV. CATÁLOGO.

4.1. FICHAS.

MEMORIA

ANTECEDENTES.

El presente Plan de Ordenación Municipal tiene como antecedentes las vigentes normas subsidiarias, cuya última revisión fue aprobada definitivamente con fecha 25 de septiembre de 1987, y de las cuales el Plan de Ordenación constituye su revisión.

MOTIVACIÓN DE LA ACTUAL REVISIÓN.

El presente Plan de Ordenación Municipal está motivado por los siguientes factores:

- Integración en la trama urbana de la travesía de la Carretera N-430, que actualmente segrega la localidad en dos partes y la cual desaparece como carretera una vez abierta la variante al sur del municipio.

- Refundición y ajuste de la normativa al desarrollo urbano observado, ya que la actual normativa contempla varias ordenanzas con diferencia sólo de matiz para su trama de ensanche, la cual es bastante homogénea por lo cual se propone su refundición.

- Redefinir la calificación del Suelo Urbano en el interior de la localidad, integrando los terrenos al sur de la travesía con el Norte.

- Dotar del suelo necesario para futuros crecimientos de la ciudad, actualmente agotados en algunas zonas.

- Ordenar la zona norte con una visión de conjunto definiendo su límite, actualmente en constante fase de cambio y con un desarrollo desordenado por la aparición de actuaciones puntuales, y dotar de espacios libres de los que carece.

- Incluir criterios de gestión más adecuados a cada zona, consiguiendo un mejor control de las futuras actuaciones.

FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.



El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal es el acondicionar el marco normativo del planeamiento de La Solana, a la situación actual tanto legal como física.

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN.

SITUACIÓN, LÍMITES Y EXTENSIÓN.

La Solana se encuentra situada en las coordenadas: 3,3' Oeste y 38,9° Norte y a una altitud de 786,00 metros sobre el nivel del mar, medida en su plaza.

El término municipal de La Solana limita con los de las siguientes localidades:

- Al Norte, con Manzanares y Alhambra.
- Al Sur, con San Carlos del Valle y Alhambra.
- Al Este, con Alhambra.
- Al Oeste, con Membrilla.

Su extensión es de 13.456,00 hectáreas.

PARAMETROS FÍSICOS

Su topografía es predominantemente horizontal, estando su núcleo urbano apoyado en una ligera elevación del terreno.

El término de La Solana está enclavado en la cuenca del río Azuer, con precipitaciones totales medias inferiores a los 500 mm. con importancia de las tormentas y clima seco y continental propio de la estepa manchega.

Los vientos predominantes son el Oeste-Este.

El territorio, geológicamente, es una fosa tectónica rellena de sedimentos terciarios, que en orden se corresponde con cuarcitas y pizarras sobre las que se disponen margas y yesos.

Su paisaje está dominado por el cultivo de secano y el olivo.

MEDIO HUMANO.

La población actual de La Solana (datos de 1996) es de 14.846 habitantes, con una pirámide de población suficientemente ancha en su base como para prever un ligero crecimiento vegetativo de 70 a 100 personas, según la Agencia de Desarrollo Local.

Por sectores económicos, históricamente se ha venido produciendo un incremento constante del sector industrial (actualmente representa el 41% de la población activa y con clara tendencia a aumentar), una disminución del sector primario (representa el 15%) y un ligero aumento del sector terciario que representa un 34%, todo ello con un aumento de la población activa que va del 33% de 1.970 al 44,70 %, que provoca una mayor necesidad de suelo industrial.

MEDIO URBANÍSTICO.

La Solana se caracteriza por una estructura urbanística muy clara, un centro histórico, una trama de ensanche y una zona de periferia, todo ello muy claramente definido en el plano y con una característica que engloba todo el conjunto urbano, su compacidad y la claridad con que se desarrolla la trama del ensanche.

Evolución reciente: Hacia el este se han dado situaciones de crecimiento natural «en mancha de aceite», ocupando los nuevos espacios de suelo urbano de forma directa y continuando la trama de ensanche actual.

Hacia el Sur se ha dado un crecimiento en grandes pasos, con planeamientos de desarrollo y con tramas más independientes entre sí.

Hacia el Oeste se ha dado un menor crecimiento, más bien se ocupaban los espacios vacíos y se producía cierta renovación edificatoria, ya que la situación de usos industriales supone una barrera al crecimiento para otros usos.

Hacia el Norte se daba una situación también de menor crecimiento, caracterizada por el ensanche de la ciudad ocupando nuevos suelos urbanos, pero sin que quedara definido su borde.

El hecho de que el crecimiento en grandes bloques de suelo urbanizable se realizará en el sur, ha provocado que sea ésta la parte de la ciudad más dotada en los últimos años de equipamiento, especialmente de zonas verdes, localizándose el resto en el Casco Histórico, las demás zonas presentan una amplia carencia de los mismos, si exceptuamos la intervención en el ámbito de la Plaza de Toros.

Actualmente la travesía de la Carretera N-430 marca la ciudad, segregando el Norte del Sur de la misma, aunque el Centro Histórico tiene una posición tangente con respecto de la travesía.

La edificación se produce de una manera muy homogénea con un gradiente suave entre centro y periferia; la altura máxima se da en el centro con tres plantas, salvo algunas excepciones de edificios claramente fuera de ordenación. Cuando entramos en los ensanches se dan situaciones de menor altura y densidad pero con una gran homogeneidad, y sólo en el borde de los mismos baja la densidad para encontrarnos con situaciones periféricas.

Una de las características que marca el desarrollo reciente de La Solana es la carencia de ordenanza de parcela mínima, lo que ha dado lugar a parcelaciones diminutas que provocan una gran densificación de la ciudad.

CRITERIOS GENERALES DE DESARROLLO.

El municipio de La Solana se caracteriza por una presencia importante del sector industrial, en forma de pequeñas industrias y talleres, siendo cada vez más importante la demanda de espacio para estos usos; así mismo, los altos grados de compactación y densidad que se alcanzan en el Suelo Urbano actual, crean problemas de falta de espacio para el desarrollo de la ciudad, otros factores como el alto precio del suelo y las parcelaciones cada vez en menores porciones del suelo, son así mismo indicativos de esta necesidad de suelo.

El criterio seguido en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal en cuanto a su crecimiento, es el de ampliar el Suelo Urbano basándose en los datos de estos dos usos, industrial y residencial, apoyándose las zonas que actualmente tienen estas características, así el uso industrial se localiza fundamentalmente en la zona sur del municipio, y el uso residencial se localiza en el norte, rematándose la ciudad en oeste y este con zonas de menor crecimiento, de esta manera se pretende conservar la cualidad de homogeneidad del tejido urbano y su compacidad.

El crecimiento de suelo residencial no se basa tanto en el crecimiento vegetativo, que es ligeramente positivo, como en el crecimiento de los estándares de suelo por habitante, actualmente 165 m²/habitante, teniendo como horizonte inmediato un cuanto de 185 m² por habitante, en concordancia con otros núcleos de similares características.

CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

El tejido urbano de La Solana se caracteriza por una gran homogeneidad, ya que alrededor de un casco antiguo se extiende una trama de ensanche con una tipología de manzana cerrada, que ocupa la mayor parte del suelo urbano consolidado, dejando el perímetro del mismo con una situación de manzana libre de menor densidad.

La ordenación propuesta recoge dicha característica, proponiendo como premisa fundamental la conservación de ordenación clásica de casco, ensanche y periferia, en la que el caso queda claramente ordenado en sus características, tanto volumétricas como estéticas, se unifica el tejido de ensanche extendiéndolo también al sur de la Avenida de la Constitución (antigua travesía de la N-430), homogeneizando sus ordenanzas de volumen, y se remata el suelo urbano con tipología de menor densidad en la periferia donde aparecen los usos claramente industriales, que se agrupan preferentemente al Sur.

En cuanto a las figuras de planeamiento de desarrollo, se ha optado por la creación de Unidades de Actuación en suelo urbano de pequeña y media superficie, con el objetivo de rematar la ciudad en aquellas zonas no consolidadas; con la delimitación de estas Unidades de Actuación en superficies reducidas se pretende facilitar la posterior gestión a desarrollar mediante los programas de actuación urbanizadora. El suelo urbanizable se localiza fundamentalmente en aquellos terrenos menos consolidados, con mayor superficie y menos número de propietarios, siendo en este caso la compensación el sistema de gestión elegido.

En cuanto al sistema de espacios libres de uso público, el Plan prevé una dotación total aproximada de 126.720 m², lo cual representa respecto de la población actual de La Solana un cuanto de 8,53 m² por habitante, cifra inferior a los 5,00 m² por habitante que prescribe el artículo 12,1,b de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA SOLANA (CIUDAD REAL)

ANTECEDENTES.

La presente segunda modificación puntual, del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, tiene como antecedentes el propio Plan, aprobado en enero de 2.000, el cual fue objeto de una primera modificación, aprobada en julio de 2002.

MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Tiene por objeto la subsanación de los parámetros contenidos en algunos de sus artículos en unos casos, consecuencia de la experiencia resultante de su aplicación en la que se han obtenido resultados inadecuados, la adecuación del texto a las nuevas exigencias derivadas de las nuevas tecnologías, la inclusión de normas para la redacción de proyectos de urbanización, la concreción e interpretación de otros artículos que lo requieren, y contemplar las últimas disposiciones legislativas Decreto Legislativo 1/2004, TR.L.O.T.A.U., Ley 1/98 de Infraestructuras de las Telecomunicaciones, Ley 4/2007, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, Real Decreto 314/2006, Código Técnico de la Edificación, etc., y disposiciones que las desarrollan.

La modificación no altera la estructura urbana del Plan, ni la clasificación del suelo, la delimitación de sectores, usos globales, intensidades edificatorias, sistemas generales, ni a las dotaciones existentes o previstas. Únicamente afecta a algunas de las determinaciones que forman parte del mismo y son necesarias para su desarrollo. No es necesario, por tanto analizar nuevamente la situación demográfica de La Solana, estudios económicos, sociológicos, ambientales, criterios sobre usos y aprovechamientos, desarrollo económico, etc.

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan de Ordenación Municipal es de aplicación a toda actividad urbanística que se realice en el término municipal de La Solana, provincia de Ciudad Real.

Será de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de ámbito estatal y/o comunitario vigente, los reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así como la legislación de Régimen Local.

Los casos no previstos en este Plan serán objeto de resolución por parte del Ilustre Ayuntamiento de La Solana, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro consultor, sin perjuicio de los recursos que la Ley establece contra los acuerdos municipales.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Uno de los objetivos primordiales de este Plan es la delimitación de los terrenos del término municipal en alguna de las zonificaciones establecidas, que son:

- 1.-Suelo urbano.
- 2.-Suelo urbanizable.
- 3.-Suelo rústico.
- 4.-Suelo rústico protegido.

1.2.1. SUELO URBANO.

Es el delimitado como tal en el plano número 1. Clasificación del suelo. Se caracterizan por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

1.2.2. SUELO URBANIZABLE.

Es el delimitado como tal en el plano número 1. Clasificación del suelo, y lo constituyen los terrenos declarados Urbanizables, denominados con las siglas SUZ en los planos.

1.2.3. SUELO RÚSTICO.

Es el delimitado como tal en el plano número 1. Clasificación del suelo, y lo constituyen aquellos terrenos no incluidos en alguna de las clasificaciones anteriores.

1.2.4. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN.

Es el delimitado como tal en el plano número 1. Tipos de suelo, y lo constituyen los terrenos que siendo declarados no urbanizables, se les dota de una especial protección en virtud de su valor agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico, cultural o ecológico.

1.3. NORMAS GENERALES.

1.3.1. PREAMBULO.

En el supuesto de la existencia de normas concurrentes que afecten al mismo tema, se aplicarán los límites más estrictos que el conjunto de dichas normas establezca.



En ningún caso se podrá recurrir a la aplicación de una norma para eludir una carga o una obligación que determine otra norma.

El presente Plan de Ordenación Municipal se ha redactado teniendo como base, en los aspectos que afecten a la ordenación del territorio, las normas de nivel local, autonómico y nacional, fundamentalmente en lo referente a actuaciones en carreteras, medio ambiente, líneas de energía eléctrica, cauces de ríos y arroyos, etc.

1.3.2. LEGISLACION APLICABLE.

Para la aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Ley 2/98, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 5/1997, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras Estatales.
- Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Ley de Bases de Régimen Local.
- Ley de Aguas.
- Ley 4/1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley de Actividades Clasificadas.
- Ley de Vías Pecuarias.
- Ley 1/94, de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

1.3.3. NORMAS EN SUELO URBANO.

A. Constituirán el suelo urbano los terrenos a los que el Planeamiento general incluya en esta clasificación por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

B. Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto A.

C. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la clasificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías determinadas en la legislación vigente.

D. A los efectos de este Plan de Ordenación tendrán consideración de solar los terrenos en suelo urbano que estén urbanizados de acuerdo con las normas mínimas establecidas, que son: disponer de los servicios mínimos ya descritos anteriormente en el punto A, así como pavimentación de las vías, encintado de las aceras, alumbrado público y telefonía.

E. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en este Plan de Ordenación y en los planes que posteriormente lo desarrollen.

F. La edificación estará sujeta a las prescripciones fijadas en este Plan en cuanto a Condiciones Generales, como a las específicas de la zona.

1.3.4. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable estará sujeto a la limitación de no urbanizarse hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente que lo desarrolle. Sólo se permitirá la realización de obras e instalaciones adscritas a los Sistemas Generales. No se permitirá destinarse los terrenos a usos distintos a los establecidos en este Plan. No obstante, se permitirán obras o usos de carácter temporal que no entorpezcan la ejecución de los Planes posteriores, y siempre con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. Estas obras serán demolidas cuando



el Ayuntamiento lo acordase, sin derecho a ningún tipo de indemnización por parte del propietario. Esta aceptación por parte del propietario deberá inscribirse tal cual en el Registro de la Propiedad.

1.3.5. NORMAS EN SUELO RÚSTICO.

El Suelo Rústico estará sujeto a las disposiciones establecidas en el Capítulo III de estas Normas en lo referente a usos, licencias, parcelaciones, edificaciones, etc., al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, T.R.L.O.T.A.U, de 2/98, y legislación vigente de ámbito local, comunitario o nacional.

Con especial atención se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en lo referente a zonas de dominio público, zonas de servidumbre y afección y líneas de edificación, etc., en el Reglamento de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, que desarrolla y ejecuta la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

El Régimen Urbanístico establecido en el T.R.L.O.T.A.U. para el Suelo Rústico, será aplicable únicamente en aquellas cuestiones estrictamente de carácter subsidiario, no siendo aplicables aquellas determinaciones del T.R.L.O.T.A.U. que implicarían la Modificación Puntual expresa del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico contenido en el P.O.M. vigente al día de hoy en la localidad.

1.3.6. NORMAS EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

El Suelo Rústico Protegido estará sujeto a las disposiciones establecidas en el Capítulo III. Normativa en Suelo Rústico, de este Plan de Ordenación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

De cara a la regulación de las actuaciones de planeamiento que se pretendan desarrollar al amparo del presente Plan de Ordenación, y de acuerdo con la Ley del Suelo y demás legislación vigente, se plantean las siguientes actuaciones.

2.1. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

La redacción y tramitación de Planes Parciales y Especiales se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y sus reglamentos complementarios y serán redactados por Técnico competente.

La redacción de Planes Parciales tiene como objeto el desarrollo de los polígonos urbanizables previstos en el Plan de Ordenación.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan de Ordenación, podrán redactarse Planes Especiales, sin necesidad previa de aprobación del Plan Parcial con las siguientes modalidades:

- A. Ejecución y desarrollo de obras correspondientes a la infraestructura del territorio.
- B. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- C. Reforma interior en Suelo Urbano.
- D. Saneamiento de las poblaciones.
- E. Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- F. Cualquier otra finalidad análoga.

En ningún caso los Planes Parciales o Especiales podrán sustituir al Plan de Ordenación en la función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

El ámbito de aplicación de los Planes Parciales y Especiales será, como mínimo, un polígono completo de los definidos en el Plan. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y las Normas específicas del polígono definido en este Plan.

Los Planes Parciales de ordenación y los Planes Especiales contendrán las determinaciones descritas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como las fases de información del medio físico, humano y urbano, las fases de análisis y de planeamiento.

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tienen como objeto disponer de una normativa complementaria o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación para suelo urbano y en los Planes Parciales. Serán redactados por Técnico competente y cumplirán con las especificaciones descritas en la Ley del Suelo vigente y sus Reglamentos.

Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

A. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Plan de Ordenación, en las condiciones que se fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

B. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

C. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan de Ordenación en Suelo Urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Los viales privados deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 2.8.1 acceso y circulación interior.

2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras que tienen como objeto llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por Técnico distinto del autor del Proyecto.

Las obras a desarrollar serán viales, abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, red de gas, jardinería y otras.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, plano de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuestos y pliego de condiciones de obras y servicios.

2.4. PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.

Los proyectos de parcelación tienen como objeto la división del suelo ordenado en parcelas o lotes de terreno.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división, ajustando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus derechos, y siempre teniendo en cuenta las cesiones obligatorias o pactadas con el Ayuntamiento.

La tramitación se realizará de acuerdo a lo descrito en la Ley del Suelo vigente y sus Reglamentos.

Su documentación contendrá memoria, planos, relación de parcelas superficiadas y las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas de acuerdo con la Ley del Suelo.

Los proyectos de parcelación y/o reparcelación están sujetos a la preceptiva Licencia Municipal.

2.5. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de edificación, tanto en edificios existentes, edificios de nueva planta y demoliciones serán redactados por Técnico competente y contendrán la documentación necesaria para la correcta ejecución de las obras pretendidas. Estarán sujetos a la preceptiva Licencia Municipal y se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y sus Reglamentos.

La documentación mínima exigible, será una memoria descriptiva de las obras a realizar, planos de ejecución, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá exigir cualquier otro tipo de documentación o ampliación de la existente cuando lo considere necesario.

Los proyectos de edificación se ajustarán a lo descrito en este Plan de Ordenación en lo referente a ordenanzas de edificación, usos, condiciones de volumen, higiénicas, tipológicas y de protección de edificios y escena urbana.

2.6. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

2.6.1. CON CARÁCTER PERMANENTE.

Se considerarán fuera de ordenación con carácter permanente las construcciones existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

A. Estar fuera de ordenación al no cumplir cualquiera de las ordenanzas y prescripciones descritas en el presente Plan de Ordenación que le sean de aplicación.

B. Estar afectadas por alineaciones oficiales, en cuyo caso quedarán fuera de ordenación sólo las partes afectadas.

C. Estar incluidas en un espacio público sin estar previsto su mantenimiento como soporte de los usos permitidos en dicho espacio libre.

D. Estar incluidas en un espacio dotacional, sin tener uso dotacional, y en tanto no adquiera dicho uso en el caso de preverse el mantenimiento de la edificación.

E. Estar ocupado íntegramente por un uso fuera de ordenación, en tanto se mantenga dicha condición.

No se permitirán las obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o cualquier otra acción que conlleve un aumento del valor de expropiación. Se entiende por obras de consolidación las que afecten a elementos estructurales.

Se permitirán las pequeñas obras de reparación que exijan la higiene, el ornato y la propia conservación del inmueble. Se entiende por obras de reparación las relativas a forjados y cubierta cuando no sobrepasen el 10% de la superficie del edificio, o en su caso de la superficie de la cubierta, así como reparación de instalaciones, cerramientos, etc.

Mediante expropiación, el Ayuntamiento podrá eliminar las construcciones fuera de ordenación que se encuentren en los supuestos C y D. Esta expropiación se realizará en los quince años próximos en defecto y sin perjuicio de la utilización de cualquier otro sistema de actuación conforme a la Ley del Suelo vigente.

El Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales de consolidación excepcionales, cuando la expropiación o demolición de la finca no estuviera prevista en los próximos quince años a contar de la fecha de comunicación de la intención de realizarlas.

2.6.2. CON CARÁCTER TRANSITORIO.

Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio las construcciones existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

A. Haber sido construidas sin la preceptiva licencia municipal.

B. No haber cumplido los compromisos contraídos para dotar al terreno de las adecuadas condiciones de urbanización, acceso rodado, abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y todas las requeridas por la Ley del Suelo vigente.

No se permitirán las obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o cualquier otra acción que conlleve un aumento del valor de expropiación.

Se permitirán las pequeñas obras de reparación que exija la higiene, el ornato y la propia conservación.

2.6.3. LA CONDICION DE FUERA DE ORDENACIÓN DESAPARECE CUANDO:

A. Se legalice la construcción existente mediante la presentación del preceptivo Proyecto de Legalización, visado por el Colegio Oficial correspondiente y se efectúe la liquidación de la Licencia Municipal.

B. Se realicen las obras recogidas en el Proyecto de Legalización motivo de la Licencia. Se podrá realizar consulta previa a la petición de la Licencia para determinar las obras mínimas exigibles.

C. Se realicen las obras de Urbanización, o se hubiese resuelto con el Ayuntamiento y liquidado la cuantía a aportar en metálico para la realización de dichas obras por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

3.1. TRAMITACIÓN.

A. Las solicitudes se dirigirán al Sr. Alcalde en modelo oficial facilitado por el Ayuntamiento.

B. Si se requiere Proyecto Técnico, éste irá visado por el Colegio profesional y contará, en su caso, un visado urbanístico denegado si incumpliera el planeamiento.

C. Los actos administrativos estarán sujetos a las tasas y derechos que establecen las Ordenanzas fiscales.

D. La competencia para la concesión de las Licencias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 2/98 de O.T.A.U.

E. El procedimiento de otorgamiento de Licencias seguirá lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente.

F. No se considerarán adquiridos derechos por silencio administrativo si se contradice el planeamiento vigente. En este caso no habrá lugar a indemnizaciones posteriores en ningún caso.

G. Todo expediente de concesión de Licencia contará con informe técnico y jurídico cuando sea necesario.

H. El Ayuntamiento otorgará o denegará Licencia y contra su resolución cabrán los recursos contemplados por la legislación vigente. Toda resolución deberá ser motivada y en caso de denegación se comunicará al Colegio Profesional correspondiente en su caso.

3.2. INFORMACIÓN.

Si la consulta es un examen visual del planeamiento vigente, se solicitará verbalmente en las oficinas de los Servicios Técnicos Municipales.

Si la información que se requiere es la obtención de planos, ésta se solicitará por escrito.

Si lo que se requiere es información sobre parámetros o condiciones de planeamiento, se solicitará por escrito a los Servicios Técnicos Municipales, resolviendo en el plazo de un mes por la Comisión de Gobierno. Esta información no tendrá carácter vinculante pasados seis meses o cuando exista modificación del planeamiento.

3.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetas a previa Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.-Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- 2.-Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 3.-Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 4.-Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 5.-Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.-Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo. Usos y obras provisionales.
- 7.-Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.-Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.-Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 10.-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.-Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 12.-El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- 13.-La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.-La demolición de las construcciones, salvo en los casos de declaración de ruina inminente.
- 15.-Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.-La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos con ordenación.
- 17.-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.-Los demás actos que señalen el Plan y las Ordenanzas.

3.4. TIPOS DE LICENCIAS.

En este Plan de Ordenación, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto se definen los siguientes tipos de Licencias:

3.4.1. LICENCIAS DE PARCELACIÓN (AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN Y REPARCELACIÓN).

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando se lleven a cabo en suelos calificados como urbanos por este Plan de Ordenación.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajusten a lo dispuesto en la Legislación Agraria.



Irán firmadas por técnico competente, apoyadas en la cartografía municipal, o catastral. Se presentarán dos ejemplares.

La documentación se compondrá de:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Plano de estado actual de los terrenos.
- Plano de la parcelación propuesta.

Cuando las características de los terrenos lo requiera, o si la segregación conlleva la división de edificaciones, irán firmadas por los propietarios, que acreditarán las cargas y servidumbres que puedan gravar las fincas primitivas. Se presentarán dos ejemplares de Proyecto, firmado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional.

La documentación se compondrá de:

- Instancia de solicitud de Licencia.
- Memoria de adecuación a este Plan de Ordenación y demás legislación vigente.
- Plano de estado actual de los terrenos.
- Plano de la parcelación propuesta.

Tramitación:

Las licencias serán aprobadas por la Junta de Gobierno Local.

3.4.2. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se definen Proyectos de Urbanización los destinados a llevar a la práctica las determinaciones de este Plan de Ordenación en suelo urbano. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y del subsuelo, tales como excavaciones, pavimentación, redes, etc. Podrán redactarse Proyectos de Urbanización parciales para alguna de las obras previstas anteriormente.

Se presentarán tantos ejemplares del Proyecto, firmado por Técnico competente y visado por Colegio profesional, como negociados tengan que intervenir en su tramitación.

La documentación se compondrá de:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva de adecuación de la obra al Planeamiento Municipal.
- Planos de información y solución con el conjunto urbanístico.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económicas-administrativas de las obras y de los servicios.
- Mediciones y presupuesto con precios descompuestos.

Tramitación:

- Aprobación por la Comisión de Gobierno.
- Exposición pública.
- Aceptación de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Aprobación definitiva.

El comienzo de las obras será notificado por el interesado al Ayuntamiento, así como cualquier modificación del Proyecto de Urbanización.

3.4.3. LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

Se entiende por obra de edificación aquella que se realice en suelo urbano y en edificios existentes o de nueva planta. En ambos casos deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en el presente Plan de Ordenación.

Se concederá la oportuna Licencia cuando cumpla las siguientes condiciones:

- A. Realizarse en suelo clasificado como urbano.
- B. Se edifique sobre un terreno con la calificación de solar, o se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización correspondiente mediante aval o depósito no menor del 10% de las obras de urbanización.
- C. Se respeten las alineaciones y rasantes definidas en este Plan y en los demás que las desarrollen.

D. Haya sido informado el Proyecto, en su caso, por la Comisión Provincial de Urbanismo o cualquier otro organismo competente.

3.4.4. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable en alguno de los dos supuestos siguientes:

A. Cuando se traten de construcciones dedicadas a explotaciones agrícolas en relación con la naturaleza y a construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas.

B. Cuando se traten de edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social, así como edificios destinados a vivienda familiar.

3.4.5. LICENCIA DE OBRA MAYOR.

Se consideran obras mayores las de nueva planta, ampliación, reforma, entendiéndose esta última la que modifica el sistema estructural del edificio, y el cambio de uso.

Requisitos exigibles:

- La parcela estará situada en Suelo Urbano y con la calificación de solar, excepto lo dispuesto en el apartado B del artículo 3.4.3.

- Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas en este Plan.

- Asunción de la dirección de la obra por Técnicos competentes dependiendo de la naturaleza de la obra.

Documentación:

- Instancia de solicitud de licencia.

- Memoria del cumplimiento de las condiciones fijadas en este Plan.

- Proyecto Técnico firmado por Técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, mas una copia visada en soporte informático. Del proyecto se presentarán tantos ejemplares como negociados intervengan en su tramitación.

- Informe de señalamiento de alineaciones y rasantes, contemplando las alineaciones, cotas y servicios existentes.

- Dirección Facultativa de las obras, visadas por Colegio profesional.

- Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, y, en su caso, del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el Reglamento de Policía y Espectáculos.

- Proyectos de instalaciones especiales exigidos por la legislación sectorial (instalación de telecomunicaciones, climatización, electricidad, etc.).

3.4.6. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

Comprenderán las siguientes obras:

1. Instalación de andamiajes.

2. Revestimientos, enfoscados, revocos y pintura en fachadas a vía pública.

3. Modificación de huecos de fachada.

4. Instalación de carpinterías exteriores.

5. Reparación o sustitución de cornisas, repisas de balcón, ornamentos, o cualquier otro elemento de fachada.

6. Modificación de la distribución interior de las viviendas.

7. Cerramiento de solares.

8. Blanqueo de patios y medianeras que no den a vía pública y no necesiten la instalación de andamios.

9. Pintura y decoración de habitaciones, escaleras y portales.

10. Sustitución de solados.

11. Obras en cuartos de baño y aseos.

12. Obras de carpintería interior.

13. Instalación o sustitución de canalones y bajantes.

Documentación:



- Instancia Oficial.
- Memoria descriptiva.
- Presupuesto de la obra por capítulos.
- Planos del estado inicial y modificado con plantas y/o alzados en los casos 3, 4 y 5.
- Dirección Técnica en el caso 1.
- Plano a escala 1/1000 en el caso 7.

3.4.7. LICENCIA DE DERRIBO.

Sólo se concederá la Licencia de derribo en lo siguientes supuestos:

- Cuando se solicite con presentación del oportuno Proyecto para la Demolición, con la excepción siguiente para los edificios situados en el Casco Antiguo.
- Cuando se cuente con la Licencia correspondiente para la nueva construcción para los edificios situados en el área del Casco Antiguo.
- Cuando el edificio sea declarado en ruina y su propietario optara por la demolición, con antelación a la solicitud de la licencia.
- Cuando tratándose de edificio protegido cuente con la aprobación de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Documentación:

- Solicitud de licencia.
- Proyecto de demolición firmado por Técnico competente, con aporte de fotografías, y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Dirección facultativa de las obras.

En caso de urgencia será necesario solamente la comunicación a los Servicios Técnicos Municipales y la dirección facultativa si no es suplida por los anteriores.

3.4.8. LICENCIA DE APEOS.

Se exigirán los mismos documentos que para la licencia de derribo.

En caso de urgencia será necesario solamente la comunicación a los Servicios Técnicos Municipales y la dirección facultativa si no es suplida por los anteriores.

3.4.9. LICENCIA DE USO.

Toda solicitud de licencia de obra de edificación, ampliación o reforma deberá especificar el uso al que irán dirigidas dichas obras. Este uso habrá de ajustarse a lo permitido por las ordenanzas vigentes. Se entenderá concedida dicha Licencia de uso al ser concedida la Licencia de obras correspondiente.

En los supuestos en que se trate de nuevas instalaciones o actividades, o cambios de uso existentes, que no exijan la solicitud de licencia de obras, deberá solicitarse previa a su instalación la correspondiente Licencia de uso que cumplirá con lo determinado en este Plan de Ordenación.

Documentación:

- Solicitud de licencia.
- Memoria indicando el uso o actividad que se pretende instalar, con los datos de localización e instalación existente si existiera, así como la justificación de la adecuación del uso a lo descrito en este Plan.
- Plano de emplazamiento e instalaciones previas en su caso.

3.4.10. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Estarán sometidos a esta licencia los edificios e instalaciones que vayan a ser ocupados por primera vez, incluidos los cambios de uso o actividad. En todos los casos se comprobará que las obras han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones fijadas en las preceptivas licencia de obra o uso, en cada caso.

Documentación:

- Solicitud de licencia.
- Certificación final de obra, visada por los Colegios profesionales competentes, siempre que se haya precisado.
- Autorizaciones y/o Licencias administrativas por razón de la actividad, protección, situación, etc.



- Copia del acta de recepción de las obras, según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- Certificado de la Instalación de Calefacción o Climatización, sellado por la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente. Este certificado deberá incluir la justificación de la instalación de agua caliente sanitaria mediante energía Solar Térmica, cuando la edificación lo incluya en su proyecto de obra.

Cuando la instalación térmica requiera proyecto técnico según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, se adjuntará el Certificado de Final de Obra de la instalación firmado por técnico competente y sellado por el correspondiente Colegio profesional.

Certificado de Instalaciones Petrolíferas de Almacenamiento sellado por la delegación Provincial de Industria, cuando la cantidad de combustible almacenado exceda de lo indicado en la normativa actual.

- Certificado de la Instalación Eléctrica, sellado por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

- Cuando la Instalación eléctrica requiera proyecto técnico según el Reglamento electrotécnico de baja tensión, se adjuntará el Certificado de Final de Obra de la instalación firmado por técnico competente y sellado por el correspondiente colegio profesional.

- Certificado de la Instalación Común de Telecomunicaciones, si procede, sellada por el organismo competente.

- Certificado de Accesibilidad emitido por la D.F.

- Informe de cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, en edificios de más de 10 viviendas, o cuando existan viviendas interiores, emitido por parte del servicio de Emergencia Ciudad Real u organismo competente.

- En edificios con más de 5 plazas de garaje se exigirá:

* Informe de cumplimiento de la Normativa de Prevención de Incendios del garaje por parte del servicio de Emergencia Ciudad Real u organismo competente.

* Certificado de la Instalación Eléctrica, sellado por la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.

3.4.11. LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y PROFESIONALES.

Están sometidos a esta licencia los establecimientos mercantiles, industriales y despachos profesionales, con objeto de verificar si los locales donde se instalan reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, protección contra incendios, etc., así como todos los demás condicionantes dispuestos y previstos por este Plan y la legislación competente.

La licencia de apertura es independiente de la licencia de primera ocupación y es de aplicación tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones, modificaciones y cambios de titularidad.

Documentación:

- Solicitud de licencia.

- Licencia de obras en su caso.

- Proyecto técnico en su caso.

- Certificado final de obra en su caso.

- Licencia de primera ocupación en su caso.

- Licencia de apertura en su caso.

3.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Todas las obras que requieran la concesión de la preceptiva Licencia podrán ser objeto de inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Las obras que se ejecuten sin Licencia, las que incumplan ésta o las realizadas con Licencia caducada, darán lugar a expediente sancionador al promotor y/o empresario de las mismas, y a la paralización de las obras.

Si existiera el caso de una Licencia concedida que no esté de acuerdo con el Planeamiento vigente, ésta podrá ser anulada, con paralización o demolición de las obras e indemnización si resultara procedente.

3.6. VARIACIONES DE PROYECTO.

Cuando se desee variar el Proyecto para el que se ha concedido licencia, se remitirá al Ayuntamiento el Proyecto modificado o reformado para la concesión de una nueva licencia. En caso contrario se suspenderán las obras hasta la resolución por parte del Ayuntamiento.

3.7. OBRAS OFICIALES.

Los organismos de carácter oficial estarán sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en la Ley 2/98 de O.T.A.U.

3.8. DECLARACIÓN DE RUINA.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado de ruina en los siguientes supuestos:

A. Cuando el coste de las obras necesarias de reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor propio del terreno.

B. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

C. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

TÍTULO II. NORMATIVA GENERAL.

CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

A efectos de aplicación de las ordenanzas, los términos que en ellas se indican tendrán la interpretación que a continuación se detalla.

1.1. PARCELAS.

1.1.1. PARCELA.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su situación urbanística, podrá ser urbana o rústica.

1.1.2. SOLAR.

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el presente Plan de Ordenación, por cumplir las condiciones establecidas en la Ley 2/98 de O.T.A.U. y que además sean aptas para la edificación, tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que den frente y tengan determinadas alineaciones y rasantes.

1.1.3. PARCELA MÍNIMA.

Es la establecida en el Plan de Ordenación en Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan, para cada zona, aptas para edificar, por considerar que las parcelas que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, darían por resultado soluciones urbanísticas inadecuadas.

Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, siendo obligatoria su inscripción como tal en el Registro de la Propiedad.

1.1.4. LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su posición respecto a la vía pública que le sirva de acceso se clasifican:

A. Lindero frontal: Aquél que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública.

B. Lindero posterior o testero, aquel que es opuesto al lindero frontal o línea de fachada y que cierra la parcela por su fondo, considerándose como tal toda línea cierre posterior de la parcela, opuesta a la de fachada a más de 12 metros de la misma, y cuya prolongación forme con esta un ángulo menor de 45°.



C. Linderos laterales, aquellos que separan la propiedad de los predios colindantes, excluido el posterior.

1.1.5. ALINEACIONES.

Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, y en los Estudios de Detalle.

Se clasifican en:

A. Alineación exterior: Aquellas que separan los espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

B. Alineación interior: La que separa la superficie libre de la edificable dentro de una misma parcela.

Se definen como alineaciones actuales los linderos de las fincas con los espacios viales existentes, y podrán ser o no oficiales. En este último caso tendrá la consideración de finca fuera de ordenación.

Se rectifican alineaciones en las calles que a continuación se relacionan, ajustándolas al trazado general de las mismas:

- Avenida de la Constitución entre calle Empedrada y General Aguilera.
- Calle Valencia.
- Calle Concepción.
- Calle Pardica.
- Calle Hilos.
- Calle Calderón de la Barca.

SE ADJUNTAN PLANOS AL FINAL DEL TEXTO.

1.1.6. RASANTES.

Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, y en los Estudios de Detalle, y determina la inclinación, respecto de la horizontal, de la vía pública. Se denominarán rasantes oficiales.

Se definen como rasantes actuales las existentes en las vías públicas pudiendo ser oficiales o no.

1.2. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1.2.1. PLANO DE FACHADA.

Es el plano vertical o paramento exterior de una edificación, situado sobre la rasante, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio, no considerándose los salientes, retranqueos o vuelos sobre la vía pública.

1.2.3. MEDIANERA.

El plano lateral contiguo entre dos edificaciones o parcelas y que se eleva de los cimientos hasta la cubierta.

1.2.4. LINEA DE EDIFICACIÓN.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante.

Según su posición, la edificación se clasifica:

A. En línea: Cuando la línea de edificación y la alineación son coincidentes.

B. Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

C. Remetida: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

1.2.5. RETRANQUEO.

Es la distancia mínima obligatoria a que debe separarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial o a cualquier lindero de la parcela.

1.2.6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.

Es la distancia mínima obligatoria a que deben separarse las líneas de edificación dentro de una misma parcela, o en parcelas colindantes o enfrentadas.

1.2.7. EDIFICACIÓN AISLADA.

Es la que se sitúa exenta dentro de una parcela.

1.2.8. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERÍAS.

La que se sitúa con uno o más de los planos de cerramiento o fachadas interiores en contacto con el lindero de una parcela contigua.



1.2.9. EDIFICACIÓN PAREADA O AGRUPADA.

La que siendo medianera en alguno de sus linderos, es exenta respecto de los restantes.

1.2.10. CHAFLANES.

Son las líneas que cortan los paramentos de dos fachadas que forman esquina, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las mismas.

1.2.11. FINCA REMETIDA: Es la finca en que la alineación oficial queda fuera de la misma.

1.3. APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

1.3.1. FONDO EDIFICABLE.

Es la máxima dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación exterior que limita y define por su parte posterior la alineación interior.

1.3.2. OCUPACIÓN.

Es la máxima superficie ocupable por la edificación respecto de la superficie de parcela; su expresión será en porcentaje de superficie ocupada por la edificación sobre la superficie de la parcela.

En aquellos casos en que la superficie de la parcela se vea disminuída por razón de la alineación establecida en el P.O.M., será computable a los efectos del cálculo de la ocupación la superficie cedida a la vía pública, excepto si dicha superficie cedida fuera objeto de compensación o indemnización a juicio del Ayuntamiento.

1.3.3. ESPACIO LIBRE.

Son los espacios de parcela no ocupados u ocupables por la edificación.

1.3.4. EDIFICABILIDAD.

Es la superficie máxima edificable por m² de parcela asignada por el planeamiento u ordenanzas, sobre cada parcela. Su expresión es en metros cuadrados de superficie total edificada computable sobre metros cuadrados de superficie de parcela.

En aquellos casos en que la superficie de la parcela se vea disminuída por razón de la alineación establecida en el P.O.M., será computable a los efectos del cálculo de la edificabilidad la superficie cedida a la vía pública, excepto si dicha superficie cedida fuera objeto de compensación o indemnización a juicio del Ayuntamiento.

1.3.5. SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.

Es la superficie comprendida en planta entre los límites exteriores de la construcción en cada planta del edificio. A efectos de cómputo de superficie edificada, los espacios cubiertos y no cerrados como máximo por dos de sus lados computarán en un 50% de su superficie.

1.3.6. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

La suma de las superficies edificadas en todas las plantas la cual constituirá la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes excepciones:

1.-Los sótanos.

2.-Los semisótanos.

3.-Los cuartos de instalaciones y maquinaria para el funcionamiento del edificio, incluido el hueco de aparatos elevadores.

4.-Espacios de espera y rampas de entrada a aparcamientos.

5.-Los soportales.

6.-Los patios interiores o abiertos.

1.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

1.4.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical medida en metros desde la rasante hasta la línea inferior de la cornisa. La medición se realizará en el punto medio de la línea de edificación o alineación.

También es el número de plantas sobre rasante de la edificación.

Las alturas que se establezcan en las ordenanzas tendrán el carácter de máximo, no de valor fijo. Las ordenanzas podrán establecer también la altura mínima que se habrá de respetar para evitar la aparición de edificaciones inadecuadas urbanísticamente.

1.4.2. ALTURA DE PISO.

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

1.4.3. ALTURA LIBRE DE PISO.

Es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado techo o falso techo.

1.4.4. ÁTICO.

Es aquella planta situada por encima de la altura máxima y retranqueada respecto de la línea de edificación.

1.4.5. SÓTANO.

Es la planta que está enteramente construida por debajo de la rasante.

1.4.6. SEMISÓTANO.

Es la planta que está parcialmente construida bajo la rasante; para que no pase a considerarse planta baja, la altura de la cara superior del forjado de techo del semisótano respecto de la rasante no será superior a 120 cm.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

2.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

2.1.1. MANZANA CERRADA.

Se caracteriza por disponerse las edificaciones entre medianerías, ajustando su plano de fachada a la alineación.

2.1.2. MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA

Se caracteriza por disponerse los edificios entre medianerías, ajustándose predominantemente su frente de fachada a la alineación oficial y propiciando la creación de un patio de manzana.

2.1.3. MANZANA ABIERTA.

Aquella en la que las edificaciones se disponen de forma aislada en el solar.

2.2. MEDICIÓN DE ALTURAS.

Edificios con frente a una sola vía. Si la rasante de la calle presenta una diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es menor de 150 cm., la altura se medirá en el punto de la fachada de cota media entre las dos extremas. Si la diferencia entre las cotas mayor y menor fuera superior a 150 cm. se banqueará a la línea de fachada en tramos de tal forma que el desnivel en cada uno de ellos no supere los 150 cm.

Edificios con frente a dos vías que formen chaflán o esquina. Las alturas máximas se medirán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según las rasantes que correspondan a cada vial y con el mismo criterio citado en el apartado anterior.

La fachada correspondiente a la altura mayor, si existiera, podrá doblar sobre la menor en un fondo máximo de 12,00 metros manteniendo la mayor altura.

Edificios con frente a dos o más vías que no formen chaflán o esquina. Se aplicará el mismo criterio anterior hasta la línea equidistante de ambas fachadas.

2.3. CUBIERTAS.

La cubierta del edificio arrancará directamente sobre la parte superior del forjado de techo de la última planta, sin que se produzcan petos ni resaltos tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por el retranqueo posterior o del fondo de la parcela. Tampoco se permiten resaltos en la misma, no pudiendo sobresalir más elementos que chimeneas, antenas, o elementos similares, así como los remates de cajas de escalera y ascensores, en las condiciones que se establecen a continuación.

La cumbre, se situará a una altura máxima de 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores no podrán sobrepasar en ningún caso la altura señalada para la cumbre, estarán remetidos respecto del plano de fachada un mínimo de 3,50 metros, y deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45° desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa, tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela.

Cuando la ordenanza edificatoria permita el aprovechamiento bajo cubierta, esta deberá cumplir las



condiciones anteriores. El acceso a la misma ha de producirse exclusivamente desde el interior de los vinculados de la última planta, sin elementos de circulación comunes que posibilitem la división horizontal. Si se produce resaltes entre el arranque de la cubierta en fachada o en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela, el espacio resultante pasará a considerarse planta de piso, debiendo cumplir con la altura mínima de 2,50 establecida en 2.4.4. Planta de piso. Como excepción, las edificaciones del Casco Antiguo, donde la solución del arranque de la cubierta en fachada viniera impuesta por la altura de cornisa obligada.

Los edificios de nueva construcción deberán prever en cubierta, un espacio reservado a instalaciones, concretándose el emplazamiento de las placas solares, antenas parabólicas, y de los aparatos de aire acondicionado. Este espacio se situará sobre la cota del techo de cualquier zona destinada a vivienda, no siendo accesible directamente desde la vivienda.

2.4. PLANTAS.

2.4.1. SÓTANOS.

La altura libre mínima será de 220 cm.

2.4.2. SEMISÓTANOS.

La altura libre mínima será de 220 cm.

2.4.3. PLANTA BAJA.

Las alturas libres mínima y máxima será de 300 y 400 cm. en locales comerciales y almacenes, y en el caso de viviendas y oficinas la altura libre mínima será de 260 cm.

2.4.4. PLANTA DE PISO.

La altura libre mínima será de 250 cm.

2.4.5. PLANTA ÁTICO Y PLANTA BAJO CUBIERTA.

La altura libre media será como mínimo de 250 cm.; los paramentos verticales de todas las dependencias tendrán como mínimo una dimensión de 140 cm.

2.5. PATIOS.

2.5.1. PATIOS DE PARCELA.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, o en su perímetro se trata de un patio abierto.

Su dimensión será tal que permita inscribir un círculo de diámetro 1/3 de la altura media de las fachadas que lo conformen y con un mínimo de 3,00 metros. Sólo se permitirán patios de dimensiones menores cuando estos sirvan a aseos, cuartos de baño, cocinas e instalaciones del edificio, manteniendo en cualquier caso la longitud mínima de 3,00 metros.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual o mayor a 3,00 metros.

2.6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.

2.6.1. CALIDAD.

Todos los edificios cumplirán las condiciones fijadas por el Código Técnico de la Edificación en cuanto a Seguridad de Utilización, Salubridad y Ahorro de Energía, así como por las Normas Básicas de Edificación en lo referente a aislamiento térmico y acústico.

Todo local o vivienda debe ser estanco a la humedad y filtraciones de agua, debiendo estar convenientemente impermeabilizados.

Normativa exigible:

- C.T.E. (Código Técnico de la Edificación).
- NBE-CA-88.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

2.6.2. HIGIENE.

Se considera local o vivienda exterior a aquel que cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- Dar sobre vía pública.

- Dar sobre espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a patio que cumpla las dimensiones mínimas expuestas en el Plan.

En cualquier caso, toda vivienda deberá tener una estancia volcada sobre vía pública o espacio conectado a ésta, excepto cuando el acceso a la misma sea viable y sencillo desde espacios interiores, y siempre contando para la concesión de la Licencia, en este caso, la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

2.7. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL (VIVIENDA).

Toda vivienda contará con un programa mínimo compuesto por cocina, cuarto de baño, estancia y dormitorio doble.

Las dimensiones mínimas de las distintas dependencias serán las siguientes:

- Cocina 6,00 m², con un lado libre mínimo de 1,50 metros.
- Dormitorio de dos camas 10,00 m², con un lado libre mínimo de 2,40 metros.
- Dormitorio de una cama 7,00 m², con un lado libre mínimo de 2,00 metros.
- Estancia 12,00 m², con un lado libre mínimo de 2,60 metros.
- Estancia-cocina 17,00 m².
- Estancia-dormitorio 20,00 m².

La anchura mínima de los pasillos será de 85 cm.

La altura libre mínima será de 260 cm. pudiéndose deducir en cocinas, aseos, cuartos de baño y pasillos hasta los 225 cm.

También podrá reducirse la altura en dependencias vivideras en espacios bajo cubierta siempre que la altura media supere los 250 cm. y el volumen de las mismas sea, como mínimo, el resultado de multiplicar la superficie mínima por 2,50 metros de altura.

Los cuartos de baño y aseos no podrán abrir directamente sobre las dependencias vivideras, salvo en el caso de dormitorios. Al menos deberá existir en cada vivienda un cuarto de baño con una superficie mínima de 3,50 m² y una dotación mínima de inodoro, lavabo y ducha.

Los baños deberán ser impermeables en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros.

Los huecos de iluminación y ventilación tendrán una superficie mínima de 1/8 de la superficie de la dependencia a la que sirva.

Los baños podrán ventilar mediante chimeneas o shunts que comuniquen directamente con el exterior, sobresaliendo 1,00 metro sobre la cubierta.

2.8. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN EN LOS EDIFICIOS.

Serán de aplicación en los edificios de nueva planta y en los existentes cuando se produzcan obras de acondicionamiento o reestructuración.

En los edificios, tanto de residencia colectiva como de uso público, de nueva planta, y en los existentes cuando se produzcan obras de acondicionamiento o reestructuración, será de aplicación la siguiente normativa:

- R.D. 556/1989, de 19 de mayo, mediadas mínimas de accesibilidad.
- Ley 1/94 de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 15/95 límites de dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación.

2.8.1. ACCESO Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

El acceso a las edificaciones se realizará por la vía pública, pudiendo atravesar un espacio privado colindante con el viario de un ancho mínimo no menor de 6 metros y una distancia recorrida inferior a 50 metros, sin curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada. Este espacio privado se cerrará obligatoriamente mediante cancela o puerta accesible a servicios de ambulancia y bomberos.

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior de un ancho no menor de 125 cm. y

una anchura mínima de 210 cm. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 metros y la distancia entre la puerta de acceso y el arranque de la escalera o ascensor no será menor de 2,00 metros.

Los distribuidores de comunicación a viviendas tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros si sirven hasta cuatro locales o viviendas, y de 1,40 metros si es mayor el número de locales o viviendas servidas.

Los accesos y circulaciones interiores en edificios de uso público cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En todas las edificaciones de nueva planta, y en los existentes cuando se produzcan obras de acondicionamiento o reestructuración, será de aplicación el DB- SU Seguridad de Utilización.

2.8.2. ESCALERAS.

El ancho útil de las escaleras de utilización pública no será menor de 1,00 metro.

El ancho del rellano será igual o superior al del tramo de escalera.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La dimensión de la tabica será igual o menor de 18 cm. (16 cm. en edificios de uso público). La anchura de la huella será igual o superior a 28 cm. (30 cm. en edificios de uso público). No se permiten los peldaños compensados.

La altura libre de las escaleras será igual o superior a 220 cm.

Si existiesen puertas de ascensores o de locales que dieran al rellano y su apertura fuera hacia el mismo, la anchura de éste no será inferior a 170 cm.

No se permitirán escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, a excepción de las plantas bajo rasante que lo solucionarán mediante chimeneas de ventilación. Se permite la iluminación cenital con un ancho mínimo de hueco de escalera de 50 cm. y una superficie igual o mayor a 1,00 m².

Las escaleras de uso público en los edificios cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2.8.3. RAMPAS.

Las rampas de uso público en los edificios tendrán un ancho no menor de 1,00 metro y cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2.8.4. APARATOS ELEVADORES.

Todo edificio de uso público y edificios de viviendas colectivas en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 10,75 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante si están comunicadas verticalmente, dispondrá de ascensor, el cual deberá tener las características establecidas en el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Los accesos tendrán comunicación directa con la escalera o con zonas comunes de circulación, y en ellos se podrá inscribir un círculo de 150 cm. de diámetro. El acceso al ascensor en planta baja no estará a una altura superior a 150 cm. medido en la rasante de acceso de la calle y deberá garantizarse la accesibilidad al mismo para personas con movilidad reducida en las condiciones establecidas por el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2.9. CONDICIONES Y DOTACIONES EN LOCALES Y EDIFICIOS.

2.9.1. PROTECCIÓN Y SEGURIDAD.

Todo local y edificio cumplirá con lo establecido en el C.T.E. DB-SI. Seguridad en caso de Incendio.

Los edificios industriales cumplirán con lo establecido en el Reglamento contra Incendios en los Edificios Industriales.

2.9.2. EVACUACIÓN DE HUMOS.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, ya sea a vías públicas o patios, requiriéndose una salida por la cubierta de los edificios.

Todo conducto de chimenea deberá estar provisto de aislamiento para evitar daños por radiación de calor a los elementos constructivos de los edificios y a propiedades colindantes.

Los conductos o chimeneas no podrán discurrir vistos por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1,00 metro de la cumbrera. No estarán a una distancia menor de 1,50 metros de hueco o ventana.

Todo local comercial dispondrá de conducciones y salida de humos independientes, de uso privativo, directamente hasta la cubierta del edificio a razón de 1 cada 100,00 m² de superficie o fracción.



2.9.3. INSTALACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

En edificios de nueva construcción los aparatos de aire acondicionado que deban instalarse al exterior de los edificios, deberán instalarse en la cubierta de los mismos o en patios interiores, en este caso su instalación no supondrá merma alguna de las dimensiones mínimas de los mismos, y la proporción de la ventilación será la de 20,00 m² de local por cada 1,00 m² de patio.

Los edificios de nueva construcción deberán prever en cubierta, un espacio reservado a instalaciones, concretándose su emplazamiento.

Cuando técnicamente sea imposible adoptar las condiciones descritas anteriormente, deberá justificarse convenientemente la solución a realizar, de forma que no sobresalgan los aparatos del plano de fachada, queden ocultos a las vistas y no se produzca molestia a los transeúntes (goteo, aire, etc.).

2.9.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio deberá contar con abastecimiento de agua corriente potable, con una dotación mínima de 200 litros/habitante/día en viviendas.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente sanitaria destinada al aseo y limpieza de las personas y/o cosas.

En el caso de construcción de una vivienda u otro edificio en Suelo Rústico que precise de ejecución de una captación de aguas subterráneas para su abastecimiento, es requisito imprescindible solicitar la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2.9.5. SANEAMIENTO.

Las aguas pluviales se conducirán a la Red de Saneamiento mediante la red propia del edificio, prohibiéndose el vertido de aguas a espacios públicos exteriores.

En Suelo Urbano el vertido de las aguas residuales se realizará a la red pública. En Suelo No Urbanizable el vertido podrá realizarse a pozos o zanjas filtrantes, previa depuración de las mismas en fosa séptica o estación depuradora, que requerirá la previa aprobación municipal.

Las instalaciones de saneamiento cumplirán con una pendiente mínima del 1,5%.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje o aparcamientos se dispondrá de una arqueta separadora de grasas, lodos o fangos, antes del enganche con la red general.

En el caso de aguas residuales industriales, se contará con la aprobación previa de los organismos competentes, sobre el sistema de depuración, antes del enganche con la Red de Saneamiento.

En el caso de construcción de una vivienda u otro edificio en Suelo Rústico, que precise la ejecución de un vertido de aguas residuales de forma puntual, es requisito imprescindible solicitar la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2.9.6. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Todos los edificios dedicados a uso residencial colectivo contarán con un local para cubos de basura, que dispondrá de ventilación mediante chimenea independiente.

2.9.7. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto).

Los edificios destinados a residencial colectivo contarán con un cuarto o espacio para los contadores, el cual estará ubicado en la zona común del edificio o en la zona exterior de acceso al mismo, siempre cumpliendo las normas particulares que marca la compañía distribuidora en cuanto a espacios, puertas de acceso y distancias a otros servicios.

2.9.10. ANTENAS PARABÓLICAS.

Queda totalmente prohibida la instalación de antenas parabólicas y de radiocomunicaciones en las fachadas, o de tal forma que queden vistas desde la vía pública, debiendo preverse su instalación en el espacio reservado a instalaciones en cubierta.

2.9.11. PLACAS SOLARES:

Se situarán de forma obligatoria en cubierta, en el espacio reservado para instalaciones.



2.10. CONDICIONES AMBIENTALES.

Será de aplicación en las obras de nueva planta, acondicionamiento y reestructuración en locales, edificios y viviendas.

En suelos urbano o urbanizable solamente se podrán instalar actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.10.1. EMISIONES RADIATIVAS.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los Organismos competentes en la materia.

2.10.2. TRANSMISIÓN DE RUIDO.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el perímetro del local o vivienda emisora de ruido, y en la vivienda o local del propietario afectado por la recepción del mismo.

Límites de emisión sonora transmitida al exterior.

TRANSMISIÓN MÁXIMA (dB A)

<i>ACTIVIDAD COLINDANTE</i>	<i>Día</i>	<i>Noche</i>
Industrial	70	55
Comercial	65	55
Residencial	55	45
Sanitario	45	35

Límites de recepción sonora en el interior de los locales.

RECEPCIÓN MÁXIMA (dB A)

<i>ACTIVIDAD</i>	<i>Día</i>	<i>Noche</i>
Sanitario,	35	30
Religioso-Educativo	40	30
Oficinas-Comercio	55	55
Residencial	35	30

El incumplimiento de los niveles de transmisión de ruido descritos anteriormente, deberá ser corregido y solventado por la actividad o industria que genere el nivel sonoro infractor.

2.10.3. VIBRACIONES.

No se permitirá ninguna vibración detectable, debiéndose cumplir en todo momento lo indicado en el R.D. 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido», del C.T.E., y sus anejos y se modifica el R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el citado C.T.E.

El Ayuntamiento exigirá Certificado emitido por laboratorio especializado, en los casos en que por las características de las instalaciones se vea necesario, y siempre en los locales de pública concurrencia con mas de 50 m² de zona de público, y en el caso de usos Industrial y de Almacenes grados B y C.

2.10.4. DESLUMBRAMIENTOS.

No se permitirán deslumbramientos directos o indirectos producto de fuentes luminosas, combustión, soldadura u otros.

2.10.4. EMISIÓN DE GASES, HUMOS O CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, vapores, gases u otra forma de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal, a las plantas y a los inmuebles.

No se permitirá la manipulación de productos que desprendan olores desagradables.

En cualquier caso, la evacuación de los humos, gases, etc., no se permitirá al exterior y se realizará mediante conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa.

2.10.5. VERTIDOS CONTROLADOS.

Las aguas residuales producto de procesos industriales se decantarán y depurarán en primera instancia en y por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Se someterán a las prohibiciones



y limitaciones establecidas por la normativa establecida en materia de medio ambiente.

2.11. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.

Todo edificio de nueva planta de uso residencial deberá contar como mínimo con una plaza por cada vivienda. Esta dotación no será obligatoria cuando el Ayuntamiento, previo informe técnico, considere probada la imposibilidad de realización del aparcamiento, debido a las características del solar.

El acceso a los aparcamientos se situará como norma general sobre la rasante de la calzada de la calle (que no del acerado existente), entre un mínimo de 8 cm. en el extremo mas bajo, y un máximo de 16 cm. en el extremo más alto, y siempre respetando el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en la vía pública. El resto del desnivel entre la cota del garaje y la calle, si lo hubiera mayor, se absorberá retranqueando la portada hacia el interior de la línea de fachada, tanto si la cochera está en sótano como en planta baja.

Los accesos a los aparcamientos dispondrán de un espacio horizontal de acceso (zaguán) de al menos 5,50 metros de longitud por 3,00 metros de anchura, admitiéndose una pendiente máxima del 5% para evacuación de aguas, situado dentro de la parcela.

Ancho mínimo de calles: 4,50 metros en batería.

3,50 metros en línea.

Ancho mínimo de la rampa: 3,00 metros en rectas.

4,00 metros en curvas.

Altura mínima: 2,20 metros.

Pendiente máxima de la rampa: 16%.

Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas.

Dimensiones mínimas de las plazas: Abiertas 2,25 x 4,50 metros.

Cerradas 3,00 x 5,00 metros.

Si el aparcamiento tiene un aforo superior a 10 vehículos contará al menos con un 15% de las plazas con dimensiones mínimas 2,50 x 5,00 metros.

En edificios o espacios de uso público, el aparcamiento contará con una plaza accesible en las condiciones establecidas en el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por cada 20 plazas de aparcamiento, o fracción, disponiendo al menos de una plaza accesible.

Las escaleras de los garajes tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

Para garajes de superficie superior a 2.000,00 m² la entrada y la salida deberán ser independientes y diferenciadas, teniendo cada una un ancho mínimo de 3,00 metros y dispondrán de una salida directa de emergencia.

Se permitirá el empleo de aparatos montacoches a razón de uno cada 30 plazas o fracción superior a 15, como mínimo.

En garajes subterráneos se dispondrá de ventilación natural o forzada a razón de 1,00 m² cada 200,00 m² o fracción de superficie de garaje en el caso de la natural y seis renovaciones a la hora en el caso de la forzada.

En los garajes individuales solo será exigible la pendiente máxima 18 %.

2.12. CONDICIONES DE LOS SOLARES.

Se ajustará en todos los casos a la Ordenanza Reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, emitida por el Ilustre Ayuntamiento de La Solana.

Esta Ordenanza que consta de quince artículos y una disposición final, se complementa en los edificios incluidos en la Ordenanza de Casco Antiguo, obligando a que el cerramiento tenga una altura mínima de 3,00 metros y los materiales a emplear cumplan con las condiciones estéticas que rigen en la zona.

El plano que se adjunta se corresponde y delimita la zona del municipio donde es vigente la cuota de gravamen que fija el Art. 14 de la Ordenanza Reguladora de Limpieza y Vallado de Solares.

2.13 CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.

Toda construcción de nueva planta así como las obras de reforma, ampliación, reconstrucción y rehabilitación deberán adaptarse, en lo fundamental, al ámbito de las construcciones existentes en el entorno.

2.13.1. MEDIANERAS.

Todas las medianeras que quedaran vistas deberán ser tratadas en su aspecto y calidad constructiva como las fachadas del edificio al que pertenecen.

2.13.2. FACHADAS.

Los materiales de fachada estarán de acuerdo y en armonía, en forma y color, a los existentes en el entorno.

Se prohíben las fábricas de ladrillo que no sean cara vista o estén revestidos, los bloques de hormigón grises no revestidos así como los alicatados y plaquetas, se prohíben expresamente los ladrillos oscuros y bicolor.

Los enfoscados y revocos serán de color ocre y sienas al blanco, en ningún caso se utilizará enfoscado de mortero de cemento gris en su color.

2.13.3. CUBIERTAS.

El material de cubierta será predominantemente la teja cerámica curva, y en su defecto teja de coloración cerámica.

No se permitirán acabados de placa de fibrocemento e impermeabilizantes asfálticos que no queden ocultos a las vistas.

2.13.4. LOCALES COMERCIALES.

Los acabados exteriores de los locales comerciales tendrán continuidad respecto a la fachada donde estén ubicados.

Se prohíben en cualquier caso los colores estridentes o disonantes con la fachada, así como paneles plásticos o de otro material en la zona de Casco Antiguo.

2.13.5. HUECOS.

Serán predominantemente verticales.

2.13.6. MARQUESINAS.

No sobrepasarán la alineación oficial en más de 40 cm. y su altura mínima sobre rasante será superior a 3,00 metros.

2.13.7. BALCONES.

Se entiende por balcón el cuerpo volado que prolonga el pavimento de una habitación desde un hueco de fachada hacia el exterior, no superior a 45 cm. y cuya longitud no supere en más de 50 cm. el ancho del vano, que no podrá exceder de 150 cm. En calles de menos de 6,00 metros de ancho, su saliente no podrá exceder de 30 cm. En todo caso deberán retirarse de las medianerías como mínimo dos veces el saliente y en todo caso más de 1,00 metro.

2.13.8. BALCONADAS.

Es el balcón o cuerpo volado que abarca varios huecos de fachada arrancando de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 45 cm. En calles de menos de 6,00 metros de ancho, su saliente no podrá exceder de 30 cm. En todo caso deberán retirarse de las medianerías como mínimo dos veces el saliente.

2.13.9. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Sólo se permitirán en tramos de manzana de calles de ancho mayor de 7,00 metros, y siempre que el ancho de la calle sea mayor de 6,00 metros en el punto donde se sitúa el voladizo; su saliente será como máximo el 7,5% del ancho de la calle, sin rebasar en ningún caso los 60 cm.; su longitud máxima será de 400 cm. y deberán retirarse de las medianerías un mínimo de 1,00 metro, no pudiendo construirse más de uno por cada 15,00 metros de fachada.

2.13.10. ANUNCIOS, LETREROS, RÓTULOS EN BANDEROLA: Sólo se podrán colocar en planta baja, quedando prohibidos en el resto de las plantas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

3.1. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS URBANIZACIONES.

3.1.1. SECCIONES TIPO.

En la red viaria a ofertar se prevén tres secciones tipo diferentes:

Ancho mínimo: 10,0 metros entre fachadas. Formados por aceras de 1,75 metros a cada lado y calzada de 6,50 metros.



Ancho de 13,00 metros formados por aceras de 2,00 metros a cada lado y calzada de 9,00 metros (dos carriles de 3,40 y un aparcamiento de 2,20).

Ancho de 16,00 metros formados por aceras de 2,25 metros a cada lado y calzada de 11,50 metros (dos carriles de 3,50 y dos aparcamientos de 2,25).

Siempre que existan anchos distintos a estos, las diferencias las absorberán las aceras siempre y cuando el ancho de la acera resultante cumpla con lo establecido en el apartado 1.1.1 Anexo 1 del código de accesibilidad.

3.1.2. TRAZADO.

El trazado que se dará a los viales a proyectar y construir será el siguiente:

En planta se adaptará estrictamente a lo definido en los planos que se aportan, considerando los anchos establecidos en el anterior apartado.

El valor mínimo de la inclinación de la rasante no será inferior a un uno por ciento (1,0%). Excepcionalmente, la rasante podrá alcanzar un valor menor, no inferior a cinco décimas por ciento (0,5%). Transversalmente, la calzada tendrá pendiente del 2,00%. La inclinación de la línea de máxima pendiente en cualquier punto de la plataforma no será menor que cinco décimas por ciento (2,0%).

El vértice de los acuerdos longitudinales se hará coincidir, siempre con los cruces de las calles. Los tramos entre cruce de calles, en perfil longitudinal serán rectas.

En los nuevos sectores a desarrollar, se preveerá en las esquinas dejar chaflán con cuerda del arco de radio 3 metros.

3.1.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS, EXPLANACIONES Y FIRMES.

La sección de firme será dimensionada según las siguiente normativa:

PG/3, Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (MOPU).

Norma 6.1-IC «Secciones de firme». O.M. 12/12/03.

La mínima sección de firme que se admitirá será la del tipo T4221, formada por una explanada de apoyo del tipo E2, 25 cm de zahorra artificial y 5 cm de mezcla bituminosa en caliente. No obstante, se hará una estimación del tráfico de los viales y en función del mismo se dimensionarán los firmes.

Se aportará ensayo geotécnico que clasifique la el tipo de suelo existente bajo la capa de tierra vegetal.

Esta explanación se conseguirá en todo el ancho de los viales (calzada, aparcamientos y acerados).

3.1.4. BORDILLOS Y ACERADOS.

Los bordillos serán de dos tipos:

Por una parte estarán los que se pongan para delimitar la separación entre plataforma pavimentada y acerados, en los tramos que no haya entradas vados de vehículos. Estos serán bordillos rectos bicapa de hormigón prefabricado, de dimensiones 250 x 150 x 120 mm (altura x base inferior x base superior), del tipo C-5 TUBYDER o equivalente.

El otro tipo de bordillo se pondrá para delimitar interiormente las isletas en glorietas e intersecciones, y en los accesos a los garajes y vados de vehículos. Estos serán bordillos rectos con la parte proporcional curva que sea necesaria, bicapa de hormigón prefabricado, de dimensiones 220 x 200 x 40 mm (altura x base inferior x base superior), del tipo C-7 TUBYDER o equivalente. Sobresaldrán sobre el pavimento un máximo de 7 cm y un mínimo de 5 cm.

El radio mínimo de las curvas (cruces) será de 15 cm., medidos a eje de la calzada, tendiendo a dejar las transiciones y giros más cómodos posibles.

Las aceras tendrán el ancho que se define en los planos de secciones tipo. La solera de hormigón terminada, que será del tipo HM-20/P/20/I de 10 cm. de espesor y apoyado sobre un relleno que tendrá las características de la explanada de la calzada definida en el apartado de movimiento de tierras. La loseta será de hormigón prefabricado, color gris, tipo 4 pastillas 30 x 30 cm, 4 cm de canto como mínimo y similar a la usada por el Ayuntamiento de La Solana en sus urbanizaciones.

3.1.5 . RED DE ALCANTARILLADO.

Los viales de nueva construcción deberán dotarse del sistema de saneamiento correspondiente. Funcionará íntegramente por gravedad.

Se deberán presentar los anejos de cálculo hidráulico correspondientes que justifiquen la solución proyectada, diámetros, pendientes, etc., considerando las cuencas tributarias aguas arriba, tanto las fecales como pluviales.

El diámetro mínimo a colocar será de 400 mm.

Los materiales utilizados dependerán del diámetro del colector.

Para diámetros iguales o inferiores a 500 mm se utilizará el PVC corrugado de doble pared 8 KN, tipo SANECOR o equivalente. Se colocará sobre solera y con el recubrimiento deducido de los cálculos mecánicos, no obstante, como mínimo, tanto solera como recubrimientos laterales y superior serán de material granular de machaqueo compactados al 98 % PM. La solera, laterales y recubrimiento superior tendrán un espesor mínimo de 20 cm.

Para diámetros iguales o superiores a 600 mm, el material utilizado será hormigón armado con unión enchufe y campana, con junta de goma, sección exterior circular y clase resistente C (13500 Kp,m²).

Para estos colectores, el rango de velocidades admisibles en la circulación del agua estará comprendido entre 0,5 y 4,5 metros/seg.

La profundidad mínima de la red será de 180 cm., medida desde la generatriz superior del colector hasta el pavimento en cada punto.

Los pozos de registro se sitúan cada 35 metros como máximo, los cuales serán visitables para la limpieza de la red. Los pozos serán de hormigón prefabricado sobre solera de hormigón, de 15 cm de espesor mínimo. El caudal de aporte de las aguas pluviales se calculará para un periodo de retorno de 10 años.

El caudal de aporte de las aguas fecales será el correspondiente a las dotaciones medias habituales, considerando que el vial rodea un área residencial y de construcciones mayoritariamente unifamiliares.

Los imbornales se situarán en todos los cruces de calles y a una distancia máxima de 50 metros entre ellos y serán capaces de recoger los caudales de lluvia. Serán sifónicos.

Se incluirá la construcción de una acometida domiciliaria por parcela, las cuales quedarán conectadas a pozo de registro. Se harán de PVC corrugado de doble pared de 8 KN, diámetro nominal 200 mm y todas dispondrán de una arqueta registro.

3.1.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Los viales de nueva construcción se dotarán con la red de abastecimiento y distribución de aguas con las características que a continuación se indican:

La red de abastecimiento y distribución de agua tendrá infraestructura suficiente para satisfacer los consumos de las parcelas, el riego de los viales, sus zonas verdes y red contra-incendios.

Se colocarán el número de válvulas de corte necesarias para conectar con el resto de la tubería y mallado de la red, según el diámetro correspondiente. Las válvulas de corte serán de compuerta, con asiento elástico y sin acanaladuras donde puedan sedimentarse residuos, con husillo fijo, e irán montadas con un carrete de anclaje y un carrete de desmontaje. Los desagües irán montados con válvula de corte que permita su aislamiento.

Se dispondrán tomas de riego para viales y zonas verdes, a razón de unidad por cada 200 metros lineales de viales. Sus salidas serán de 40 o 60 mm.

Se dispondrán hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento. Los hidrantes serán del tipo enterrados, con una separación máxima de 200 metros y con capacidad para suministrar un caudal de 500 l/minuto durante dos horas. Su salida será de 80 mm.

Las conducciones serán de PVC orientado uratop, de diámetro mín. 100 mm.

La presión nominal mínima de la tubería será de 10 atmósferas.

Se utilizará junta automática flexible para la unión de los tubos, junta mecánica exprés para las piezas especiales, y junta de brida para las piezas terminales, carretes de anclaje y desmontaje y unión a válvulas.

3.1.7. INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se tendrá que presentar proyectos técnicos de Redes de Media Tensión y Centros de Transformación y de Redes de Baja Tensión aprobados por la Consejería de Industria y con Conformidad de Eganche de la suministradora Unión Fenosa:



El diseño y proyecto de la Red de Alumbrado Público, tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento, que será quién fije el tipo de soporte y luminaria y condiciones específicas de la instalación.

Red de alumbrado público.

3.1.8. TELEFONÍA.

La distribución del servicio de telefonía se hará de forma subterránea.

Se proyectará la ejecución de la canalización y obra civil (incluidas arquetas), la colocación de la tubería y su recubrimiento. Toda esta obra se hará según las especificaciones técnicas de la compañía Telefónica.

El agente urbanizador aportará convenio firmado con la compañía telefónica y acta de recepción de la obra terminada por parte de Telefónica.

Respecto a los conductos, se trata de bitubos de PVC rígido, embebidos en dado de hormigón H-125. Toda la instalación de red troncal llevará como mínimo dos bitubos de 110 mm de diámetro. Las ramificaciones a manzanas podrán ser de 110 mm o 63 mm de diámetro dependiendo de las necesidades. Para las salidas laterales a fachadas se utilizará tubos de 63 mm de diámetro.

Se construirán arquetas en los puntos donde se produzca un cambio brusco en la dirección del trazado de la canalización subterránea, en los cruces de las calles, en las derivaciones a fachada, al pie de los armarios de distribución y cada 80 o 100 metros de canalización como ayuda al tendido de cable.

También se utilizarán armarios de distribución cuya finalidad será el alojar los nodos terminales de la red troncal y los equipos de alimentación eléctrica asociados.

3.1.9. GAS.

La urbanización quedará dotada de canalización de gas según las especificaciones técnicas de la compañía suministradora.

3.1.10. SERVICIOS AFECTADOS.

La reposición y mantenimiento de los servicios afectados corresponderán íntegramente al urbanizador, al igual que las conexiones a los servicios existentes.

3.1.11. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- PG/3, Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (MOPU).
- Norma 6.1-IC «Secciones de firme». O.M. 12/12/03.
- Norma 3.1-IC «Trazado». O.M. 27/12/99.
- Instrucción de carreteras 5.2 IC.: Drenaje superficial. O.M. 14/5/90.
- Recomendaciones sobre glorietas, del Ministerio de Fomento de 1999.
- Instrucción 8.3-IC «Señalización de obra», O.M. 31/8/87.
- Manual de ejemplos de señalización de obras fijas.
- «Instrucción de Hormigón Estructural».
- Normas relativas a cementos como la UNE 80301, UNE 80303 y UNE 80305, la Norma NTE.
- Norma Española de Bordillos Prefabricados de Hormigón 127025, de octubre de 1999. Editada por AENOR.
- Norma Tecnológica de Edificación correspondiente a demoliciones (NTE-ADD).
- Normas relativas a cementos como la UNE 80301, UNE 80303 y UNE 80305, la Norma NTE.
- Norma Española de Bordillos Prefabricados de Hormigón 127025, de octubre de 1999. Editada por AENOR.
- Norma Europea de adoquines UNE-EN 1338.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, hoy Ministerio de Medio Ambiente).
- Normas UNE EN 752-3: 97, Sistema de desagües y de alcantarillado exteriores a edificios.
- Norma UNE EN 476: 98, Requisitos generales para componentes empleados en tuberías de evacuación.
- Norma UNE EN 1610:98, Instalación y pruebas de acometidas y redes de saneamiento.
- Pliego del Instituto Eduardo Torroja, en lo referente a la normativa de cálculo de los esfuerzos mecánicos de tuberías de hormigón.
- Código técnico de la edificación.



- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua MOPU (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, hoy Ministerio de Medio Ambiente).

- Norma UNE EN 53131: 90, Plásticos. Tubos de Polietileno para conducción de agua a presión. Características y Métodos de ensayo.

- Norma UNE 53966 EX: 99, Plásticos. Tubos de polietileno PE 100 para conducciones de agua a presión. Características y métodos de ensayo.

- Norma UNE 53394 IN: 92 Código de Instalación y manejo de tubos de polietileno para conducciones de agua a presión. Técnicas recomendadas.

- Norma de Carreteras 8.2 - IC «Marcas Viales».

- Instrucción de Carreteras Norma 8.1.IC Señalización Vertical.

- Reglamento de Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Normativa particular de la suministradora Unión Fenosa.

3.2. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta la Ley 1/1994 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, el decreto 158/1997, Código de Accesibilidad y el manual de Accesibilidad Integral de Castilla-La Mancha, especialmente en su anexo dedicado a las Normas de Accesibilidad Urbanística.

Para detectar los pasos de peatones se colocará una baldosa con resaltos cilíndricos tipo botón, con una pendiente máxima del 6%, donde se colocará en bajo relieve el anagrama internacional de minusválidos. El bordillo se rebajará de forma que su altura no supere los 2 cm. y los cantos se redondearán o achaflanarán a 45°.

Las rejillas y registros se colocarán enrasados con el pavimento. La pendiente transversal máxima de la acera será del 2%. Los árboles situados en el itinerario tendrán cubiertos los alcorques con una rejilla enrasada con el pavimento.

3.3. PARCELACIONES.

Es obligatorio establecer una parcelación de todas las manzanas de la urbanización con parcelas de fachada de longitud máxima 10 metros, dotadas de su acometida de alcantarillado.

3.4. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

El proyecto de urbanización incluirá un Plan de Control de Calidad, adaptado a la normativa vigente que le sea de aplicación. Se detallará el tipo y frecuencia de ensayos a realizar para comprobar cada una de las unidades de obra, indicando los criterios para su aceptación o rechazo.

Según el avance de las obras, se irá proporcionando al Ayuntamiento resúmenes con carácter mensual de los ensayos realizados.

Al finalizar las obras, para poder ser recepcionadas, será necesario aportar el dossier completo con el plan de control de calidad realizado durante toda la obra.

Serán necesarios certificado favorable de recepción de la obra de las compañías:

- Unión Fenosa, presentando copia de contrato de cesión de las instalaciones, firmado por la compañía suministradora.

- Certificado de Organismo de Control, para Alumbrado Público.

- Certificados de instalación de Baja Tensión para Alumbrado Público

- Telefónica.

- Aqualia, Servicio de aguas de La Solana.

- Compañía distribuidora de Gas Ciudad.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

4.1. CONCEPTO DE USO.

Se entiende por uso del suelo a efectos de este Plan, aquellas utilidades del terreno para el desarrollo de actividades concretas que se permitirán, según los casos, en las diferentes áreas zonales establecidas. Será de validez para la totalidad del término municipal.

La normativa de uso será de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación y reestructuración.

Se permitirán las obras anteriormente descritas en los edificios y locales cuyo uso quede definido como característico o compatible en la norma zonal de aplicación.

4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

4.2.1. POR SU TIPOLOGÍA SE DEFINEN EN:

Uso característico: Se entiende por este uso aquel que se implanta como predominante en un edificio.

Uso compatible: Se entiende por este uso aquel que se implanta complementariamente al uso característico de un edificio.

Uso incompatible: Se entiende por este uso aquel no permitido por el presente Plan en una determinada zona.

4.2.2. POR SU IMPLANTACIÓN SE DEFINEN EN:

Edificio exclusivo: Cuando el uso se desarrolla en la totalidad del edificio.

Edificio plurifuncional: Cuando el uso se desarrolla en una parte del edificio.

En los terrenos definidos como Suelo No Urbanizable con Protección Oficial o protegidos, la regulación, si fuera necesario, será:

A. Usos permitidos: Son usos y actividades compatibles con los objetivos de protección de cada categoría.

B. Usos autorizables: Son los tolerables en determinadas condiciones por el medio natural, sin deterioro apreciable del terreno.

C. Usos prohibidos: Son los que suponen un peligro inminente o futuro, directo o indirecto para el espacio a proteger.

4.2.3. POR SU ACTIVIDAD SE CLASIFICAN EN LOS SIGUIENTES:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. RESIDENCIAL | Unifamiliar
Colectivo |
| 2. COMERCIAL | Comercial
Hotelero
Hostelero |
| 3. OFICINAS | |
| 4. APARCAMIENTO | Talleres |
| 5. DOTACIONAL | Administrativo
Cultural
Docente
Religioso
Sanitario
Espectáculos
Deportivos |
| 6. AGROPECUARIO | |
| 7. INDUSTRIAL | Almacenamiento
Fabricación
Talleres |
| 8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | |

4.3. DEFINICION DE NORMAS GENERALES DE CADA USO

4.3.1. USO RESIDENCIAL

Se corresponden con este uso los destinados a residencia familiar permanente o temporal, dividiéndose en:

A. Vivienda unifamiliar.

A1.-Entre medianeras o adosadas.

A2.-Pareada.

A3.-Aislada.

B. Vivienda colectiva.

B1.-Entre medianeras.

B2.-Aislada.

4.3.2. USO COMERCIAL.

Se corresponden con este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta de mercancías al por menor, permuta de mercancías, así como los establecimientos hoteleros y hosteleros.

Por su implantación se divide en:

A.-Edificio de uso plurifuncional: Se permitirán en planta baja y primera, y la comunicación con el núcleo de comunicaciones del edificio, si existiera (portal, vestíbulos, pasillos y escaleras) se realizará mediante vestíbulo de independencia protegido del fuego. Cuando el edificio donde se sitúa tenga una superficie total construida, incluidos el resto de los usos, inferior a 200 m², y siempre que existan causas que lo justifiquen, el ayuntamiento podrá autorizar de forma excepcional la ocupación temporal en precario, del espacio destinado a garaje. Los cuartos de instalaciones y aparcamientos sólo se permitirán en las plantas baja, semisótano y sótano.

B.-Edificio de uso exclusivo: Deberán ocupar edificios independientes de otros usos.

En ambos casos las condiciones sanitarias serán de un inodoro y un lavabo hasta 200 m² de local; y en locales mayores, de un inodoro y un lavabo para señoras e igual dotación para caballeros por cada 500,00 m² de local o fracción. En locales destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas, la dotación será la establecida en la legislación de aplicación. En todos los casos se establecerán las dotaciones previstas en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Tanto en edificios de uso plurifuncional, como en los de uso exclusivo, los locales destinados a galerías comerciales, supermercados, hoteles, y similares, dispondrán de un espacio destinado a aparcamiento de vehículos con las reservas siguientes:

- Locales de más de 200 m² y menos de 500 m² construidos, una plaza por cada 100 m² const.

- Locales de más de 500 m² construidos, 2 plazas por cada 100,00 m² const.

4.3.3. USO DE OFICINAS.

Se corresponden con este uso los locales o edificios de servicio al público o privado destinados a la creación, desarrollo, gestión, etc., profesional o empresarial.

Por su implantación se divide en:

A.-Edificio de uso prurifuncional: No se limita la superficie construida por planta. Se permitirán en todas las plantas sobre rasante. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

B.-Edificio de uso exclusivo: Deberá ocupar edificios independientes de otros usos, resolviendo el aparcamiento necesario que se determina en 1 plaza por cada 100,00 m² construidos. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

4.3.4. USO DE APARCAMIENTO Y TALLERES DEL AUTOMOVIL.

Se corresponden con este uso los locales destinados a la estancia de vehículos de utilización privada o pública, así como los talleres de reparación y locales o concesionarios de venta.

Donde sea de aplicación se cumplirán las especificaciones definidas en el apartado 2.11 Condiciones de aparcamiento del capítulo II, así como las normas de obligado cumplimiento, en particular la NBE-CPI vigente.

Se categorizarán en:

A.-Anejos a las viviendas: Para uso exclusivo de los usuarios. Se permitirán en planta baja, semisótano y sótano. Se preverá una plaza de aparcamiento para cada una de las viviendas.

B.-Públicos: Para uso público. Se permiten en planta baja, semisótano y sótano.

C.-Depósitos y concesionarios: Para venta o guarda de vehículos. Se permiten en planta baja y en superficie, debiendo cumplir lo dispuesto en el apartado B en cuanto a plantaciones.

D.-Talleres de reparación: Para reparación y conservación de vehículos. Cumplirán las disposiciones descritas en este Plan en cuanto a condiciones higiénicas, de seguridad, ambientales, etc., y solucionarán el



aparcamiento de los vehículos dentro del local, no permitiéndose ningún trabajo ni estacionamiento en el exterior.

E.-Servicios públicos: Para carga, descarga y estancia de personas y mercancías. Cumplirán las disposiciones legales vigentes.

F.-Estación de Servicio y Surtidores: Para venta y suministro de carburantes, así como servicios anejos.

Por su implantación se divide en:

1. Edificio residencial

2. Edificio exclusivo

3. Al aire libre

4.3.5. USO DOTACIONAL.

Se corresponden con este uso los espacios, edificios o locales de carácter público o privado, de uso colectivo y destinados a actividades culturales, deportivas, educacionales, administrativas, religiosas, asistenciales, sanitarias, de espectáculo e institucionales.

Son permitidas en núcleo urbano y cumplirán las ordenanzas y disposiciones vigentes para cada caso y uso.

Por su implantación se dividen en:

A.-Edificio de uso plurifuncional: No se limita la superficie construida por planta. Se permitirán en planta baja y primera, y la comunicación con el núcleo de comunicaciones del edificio (portal, vestíbulos, pasillos escaleras) se realizará mediante vestíbulo de independencia protegido del fuego. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

B.-Edificio de uso exclusivo: Deberán ocupar edificios independientes de otros usos, resolviendo el aparcamiento necesario que se determina en 1 plaza por cada 200 m² construidos. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

C.-Al aire libre.

4.3.6. USO AGROPECUARIO.

Se corresponden con este uso aquellas instalaciones dedicadas a explotaciones de tipo agrícola o ganadero, granjas, establos, vaquerías, corrales etc.

Queda prohibido el establecimiento de este uso dentro del suelo urbano y urbanizable.

En las existentes, si las hubiera se prohíben las obras de ampliación, mejora, reforma, etc., y se exigirán las medidas oportunas para garantizar la higiene, salubridad y olores a los habitantes.

Será de aplicación el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la legislación agraria o industrial correspondiente.

Se prohíben los vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

En el caso de construcción de un edificio de uso agropecuario en suelo rústico, que precise de ejecución de una captación de aguas subterráneas y/o de un vertido de aguas residuales de forma puntual, es requisito imprescindible solicitar la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

4.3.6.1. Uso de explotación agrícola.

Se establecen tres categorías:

A. Casetas para almacenamiento de aperos y herramientas de trabajo.

B. Invernaderos o protección de cultivos de estructura fácilmente desmontable.

C. Almacenes de productos agrícolas.

4.3.6.2. Uso de explotación ganadera.

Se determina la distancia mínima de 2.000 metros en torno al perímetro del suelo urbano y urbanizable para la instalación de este uso, así como el almacenamiento de abonos, desperdicios, basuras y todo aquello que pueda producir olores y malestar a las personas y viviendas.

Será de aplicación el Decreto 5/2006, de 24 enero 2006, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de la actividad.

Se establecen tres categorías:

A. Libre, cuando la explotación se realiza a cielo abierto, dotada de las instalaciones necesarias para a



protección del ganado.

B. Cercada, cuando la explotación ganadera se localiza en recinto cerrado y en condiciones favorables de absorción y ventilación de las materias orgánicas.

C. De recogida, cuando la explotación ganadera se reduce a la guarda y recogida nocturna del ganado para su protección.

4.3.7. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENES. (GRADO A).

Se corresponde con este uso los locales y edificaciones independientes destinadas a la obtención y transformación de las materias primas, envasado, distribución y almacenaje.

Deberán resolver el acceso necesario para el aparcamiento de vehículos de transportes o industriales, no ocupando las vías o espacios públicos.

En el interior de las parcelas deberá destinarse, para uso de aparcamiento, 1 plaza cada 200 m² o fracción de superficie construida.

Se cumplirán en cualquier caso las siguientes condiciones Medio Ambientales y de vertido:

En el caso de construcción de un edificio para uso industrial y de almacén en suelo rústico, que precise de ejecución de una captación de aguas subterráneas y/o de un vertido de aguas residuales de forma puntual, es requisito imprescindible solicita la autorización pertinente de la confederación Hidrográfica del Guadiana.

A. -Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

B. -Quedan excluidas las industrias definidas como insalubres, molestas, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y/o de la Comisión Provincial de Saneamiento, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su emplazamiento.

C. -Las materias en suspensión no superarán de 30 mg/litro.

D. -El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 45°C.

E. -Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

F. -El Límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos de cumplimiento obligatorio.

Parámetro	Unidad de medida	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% de las muestras	10% de las muestras
Temperatura	°C		40
Grasas y Aceites	mg/L	150	200
Turbidez	UJT	50.0	75.0
PH		6	10
Cadmio	mg/L	0,5	1.0
Cromo (total)	mg/L	5	10
Cobre	mg/L	3	6
Plomo	mg/L	1	2
Mercurio	mg/L	0,1	0.2
Niquel	mg/L	5	10
Plata	mg/L	0,5	1
Zinc	mg/L	5	10
Arsenio	mg/L	3.0	6.0



Cianuros	mg/L	5.0	10.0
Cloro residual total	mg/L	1.0	2.0
Compuestos fenólicos	mg/L	2	5
Amoniaco (como nitrógeno)	mg/L	40.0	60.0
Hidrocarburos clorados	mg/L	2	5
Sólidos sedimentables	mg/L	10	20
Toxicidad	Equitox/L	(50)	

Quedan prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de afectos, se señalan a continuación, así como los microorganismos nocivos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por las instituciones competentes.

Mezclas explosivas, líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas consecutivas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de vertido a la red, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar el 10% del citado límite.

Desechos sólidos o viscosos, que por si solos o por interacción con otros, puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: Grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huevos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas de cal gastada, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulos, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del proceso de combustibles o aceites.

Lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

Materiales colorantes, líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento de la depuradora municipal, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

Residuos corrosivos, líquidos, sólidos o gases que provoque corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

Desechos radiactivos, o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones o peligro para las personas.

Materias nocivas y sustancias tóxicas, sólidos líquidos o gases, en cantidades tales que, por si solar o por interacción con otros desechos, puedan causar molestias públicas o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red.

Vertidos que requieren tratamiento previo, la relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles anteriormente.

- * Lodos de fabricación de cemento.
- * Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- * Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- * Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- * Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- * Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- * Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- * Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- * Oxido de zinc.
- * Sales de curtir.
- * Residuos de baños de sales.



- * Sales de bario.
- * Sales de baño de temple contenido cianuro.
- * Sales de cobre.
- * Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- * Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas básicas.
- * Hipoclorito alcalina. (Lejía sucia).
- * Concentrados y semiconcentrados conteniendo cromo VI
- * Concentrados y semiconcentrados conteniendo cianuro.
- * Aguas de aclarado y lavado conteniendo cianuro.
- * Concentrado en sales metálicas.
- * Baños de revelado.
- * Soluciones de sustancias frigoríficas (Refrigerantes).
- * Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- * Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- * Residuos ácidos de aceite.
- * Aceite viejo (mineral).
- * Combustibles sucios.
- * Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- * Materias frigoríficas (hidrocarburos de flúor y similares).
- * Tricloroetileno.
- * Limpiadores en seco conteniendo halógenos.
- * Benceno y derivado.
- * Residuos de barnizar.
- * Materias colorantes.
- * Restos de tintas de imprentas.
- * Residuos de colas y artículos de pegar.
- * Resinas intercambiadoras de iones.
- * Lodo de teñido de industria textil.
- * Lodos de lavandería.
- * Restos de productos químicos de laboratorio.

Quedan terminantemente prohibidos los vertidos a la red de saneamiento de alpechines y alperujos.

Aparte de lo indicado en las presente normas será de obligado cumplimiento la siguiente relación de normativa:

Nacional:

- ORDEN del MOPU del 14-04-80. Regula medidas para corregir la contaminación de las aguas.
- ORDEN del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.
- RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3 cap.2º. vertidos. Deroga apdo.2 anexo RD 2473/85.
- ORDEN del MOPU del 15-09-86. Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de Saneamiento de poblaciones.
- ORDEN del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por la Confederaciones Hidrográficas: legalización de vertidos.
- ORDEN DEL MOPU del 12-11-87 Reglamento Dominio Público Hidráulico. Vertidos Residuales.
- ORDEN del MOPU del 13-03-89 incluida O.12-11-87. Sustancias nocivas en vertidos de aguas residuales.
- ORDEN del MOPU del 03-02-91. Emisión y sustancias peligrosas (HCH).
- ORDEN del MOPU del 22-02-91 Plan nacional de residuos industriales y reutilización de aceites usados.
- ORDEN del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: Ayudas.
- LEY 29/85 del 02-08-5 de Aguas. BOE 12-05-95.

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.



Extintores manuales:

Son aparatos de manejo manual que contienen en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión permiten sofocar incendios incipientes.

Llevará incorporado un soporte para su instalación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficinas: Un extintor cada planta situado en la caja de escalera y como mínimo cada 100 m² de superficie construida o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor cada 200 m² de superficie construida o fracción.

- Además se colocará un extintor como mínimo en cada local que albergue contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación.

Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- La instalación interior será independiente de la de abastecimiento de agua.

- Toma de la red, con llaves de paso y válvula de retención.

- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

- Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general fuera inferior a 3 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 2000 litros de capacidad.

El número mínimo de equipos de manguera a instalarse determinará como sigue:

- Oficinas: Se instalará un equipo cada 200 m² o fracción construidos a partir de los primeros 100 m².

- En naves de fabricación o almacenaje: En cada planta y uno cada 500 m² construidos o fracción, quedando exceptuados aquellos casos en que sea manifiesta su innecesariedad, en razón de su uso o de la inexistencia de materiales combustibles en la industria y que quede justificado en el proyecto que sirva de base a la licencia de la actividad industrial.

Alumbrado de emergencia:

Se instalará un sistema de alumbrado de emergencia en el que se situará al menos una luminaria por cada dependencia y una por cada salida. Se dispondrá como mínimo una luminaria de 300 lúmenes por cada 50 m², con un nivel mínimo de iluminación de 3 lux en cualquier punto de la edificación.

4.3.7.1. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENES (GRADO B) -TOLERANCIA INDUSTRIAL-

Se corresponden con este uso aquellas industrias y almacenes compatibles con la vivienda, en edificio exclusivo que no entrañan molestias y dan servicio a las zonas residenciales. Se cumplirá en cualquier caso lo descrito en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Y la Ordenanza Reguladora de Medio Ambiente del término de La Solana.

La superficie total construida será de 300 m².

Queda prohibido en los mismos el empleo de maquinaria o cualquier elemento que emita mas de 90 dBA. El aislamiento mínimo en paredes separadoras con propiedades distintas será de 70 dBA, debiéndose aportar para su autorización, Certificado del mismo emitido por Laboratorio o Técnico competente.

A continuación se enumera el listado de éstas, agrupadas por actividades.

- Elaboración de productos alimenticios, masas fritas, freidurías, y helados.

- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

- Talleres de confección.

- Talleres de géneros de punto.

- Talleres de cordaje, sogas, etc.



- Talleres de reparación de calzado.
- Talleres de calzado con exclusión de la goma.
- Confección de artículos de cuero.
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Talleres de muebles de madera.
- Talleres de tapizado y decoración.
- Talleres de accesorios de muebles.
- Talleres de talla, marquetería, dorado, barnizado, etc.
- Talleres de composición mecánica.
- Talleres de reproducción impresa, fotograbado, serigrafía, etc.,
- Talleres de encuadernación.
- Talleres artesanos, artes decorativas, instrumentos, etc.
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Talleres de armería.
- Talleres de construcción de aparatos de medida.
- Talleres de construcción de material eléctrico.
- Talleres de reparación de vehículos y automóviles.
- Talleres de bicicletas.
- Talleres de fotografía e instrumentos de óptica.
- Talleres de joyería y relojería.

4.3.7.2. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENES (GRADO C) TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIAS DE SERVICIO.

Se entiende en este uso los talleres artesanales, oficios y pequeña industria que no causan molestias y son necesarias para el servicio de las zonas residenciales donde están ubicado. Podrán ser de carácter familiar o no familiar.

Se permite la ubicación de estas industrias en las plantas de las edificaciones, siempre que no sean molestas para el resto de los usos del edificio.

Queda prohibido en los mismos el empleo de maquinaria o cualquier elemento que emita mas de 90 dBA. El aislamiento mínimo en paredes separadoras con propiedades distintas será de 70 dBA, debiéndose aportar para su autorización, Certificado del mismo emitido por Laboratorio o Técnico competente.

La superficie máxima permitida a este uso será de 300 m² construidos.

4.3.8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Se corresponden con este uso los espacios libres de edificación públicos o privados, dedicados al recreo, expansión y esparcimiento.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional como puestos de periódicos, cabinas telefónicas, kioscos, etc.

4.3.9. USO DE OCIO Y ESPARCIMIENTO.

Se corresponden con este uso los edificios o espacios destinados al desarrollo de actividades de ocio y recreativas, tales como discotecas, disco- pub, bares de copas, etc.

Por su implantación se dividen en:

A.-Edificio de uso plurifuncional: No se limita la superficie construida por planta. Se permitirán en planta baja y primera, y la comunicación con el núcleo de comunicaciones del edificio (portal, vestíbulos, pasillos y escaleras) se realizará mediante vestíbulo de independencia protegida del fuego. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

B.-Edificio de uso Exclusivo: Deberán ocupar edificios independientes de otros usos, resolviendo el aparcamiento necesario que se determina en 1 plaza por cada 100 m² construidos. En plantas sótano o semisótano sólo se permitirá la ubicación de aseos, almacenes, cuartos de instalaciones y aparcamientos.

C.-Al aire libre.



4.4 . CAMBIOS DE USO.

Se permitirá el cambio de uso en un local, inmueble, parcela o solar cuando el nuevo uso propuesto esté contemplado en los característicos o compatibles de la norma zonal que lo delimite.

En caso contrario quedará prohibido.

4.5. TITULARIDAD DEL USO.

Los cambios de titularidad del uso y/o actividad conllevará la nueva petición de concesión de la correspondiente y preceptiva la licencia de apertura y/o actividad.

4.6. SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando exista una actividad que comprenda varios usos compatibles entre si, deberá cumplir tanto las prescripciones propias del uso característico, como las de los usos compatibles y complementarios que contenga.

Usos Característicos		Usos Compatibles													
		Residencial		Comercial		Hotelero		Hostelero	Oficinas	Aparcam	Dotacio.	Agropecu	Industrial Almacén	Fabric.	Taller
		Unifamili	Colectivo	Mayorista	Minorista										
Residencial	Unifami.	x	0	0	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Colectivo	0	x	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0
Comercial	Mayorista	0	0	x	<input type="checkbox"/>	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Minorista	<input type="checkbox"/>	0	0	x	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hotelero	0	0	0	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0	0
	Hostelero	<input type="checkbox"/>	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0	0
Oficinas		0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	0	0	0
Aparcamiento		0	0	0	0	0	0	0	x	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0	<input type="checkbox"/>
Dotacional		0	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	0	0	0	0
Agropecuuario		<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0	0	x	<input type="checkbox"/>	0	0	0
Industrial	Almacenes	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fábrica	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
	Talleres	<input type="checkbox"/>	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

X Uso característico.

Uso compatible.

0 Uso incompatible.

(*) No independiente del uso característico.

TÍTULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

1.1. GENERALIDADES.

Se define como suelo urbano el incluido como tal en los planos de zonificación de las presentes normas subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal.

Se definen los siguientes tipos de ordenanza:

1. Casco Antiguo CA
2. Manzana Cerrada MC
3. Manzana Aislada MA
4. Unifamiliar Intensivo RUI
5. Industrial IND
6. Libre de Uso Público LUP
7. Dotacional Comunitario DC

Dentro de cada una de estas zonas o polígonos se podrán producir divisiones parciales en subzonas, siempre que razones urbanísticas y/o de planeamiento lo pudieran aconsejar.

En tal caso las variaciones respecto a la zona matriz se especificaran directamente en el plano de zonificación para facilitar el uso y desarrollo de las consultas.

1.2. ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO (CA).

1.2.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se aplica en las áreas señaladas con CA en los planos de zonificación y los edificios delimitados en los planos de zonificación dentro de otras ordenanzas y cuya fachada linde con la delimitación de Casco Antiguo.

Altura: La altura edificable, tanto en número de plantas como en metros, y tanto máxima como mínima vendrá definida por la altura media y número de plantas de los edificios existentes en cada tramo de fachada de cada manzana comprendido entre dos calles consecutivas, atendiendo a las siguientes fórmulas:



$$N = \Sigma (L \times N) / \Sigma L \quad M = \Sigma (L \times M) / \Sigma L$$

Donde Σ es el sumatorio, L es la longitud de fachada de cada edificio, N el número de plantas del mismo, y M la altura de cornisa medida en metros, excluyéndose en el cálculo los solares no edificados y el considerado. En el cálculo del número de plantas se redondeará a la unidad superior a partir de fracciones de 0,5 inclusive.

Si existiera un edificio fuera de ordenación después de la aprobación de estas Ordenanzas, se contabilizará con las plantas y alturas máximas que permita la nueva ordenanza, tres plantas y diez metros de altura, o altura libre como edificios colindantes.

En el caso de los edificios en esquina se contabilizarán simultáneamente los dos tramos de fachada que conformen dicha esquina.

El aprovechamiento Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 metros, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Edificabilidad: Estará definida por los parámetros de volumen de la ordenanza.

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima: 80,00 m².

Fachada mínima: 4,50 m².

Tipología edificatoria: Manzana Cerrada

Ocupación Máxima: En parcelas con fondo menor de 12 metros, se podrá ocupar el 100% de la parcela. En parcelas con fondo superior de 12 metros, el fondo máximo edificable no se determina, resolviéndose el esquema constructivo cumpliendo las delimitaciones de las normas en lo referente a patios, etc., La edificación guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros; las edificaciones en esquina guardarán dicha distancia en el espacio común a los linderos posteriores, correspondientes a cada una de las fachadas.

En cualquiera de los dos supuestos las plantas baja y bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de esta, formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Como excepción cuando el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°, y cuando la corporación, previo informe de los servicios técnicos municipales, lo vez justificado.

Cubierta: La pendiente máxima será del 45% y la mínima del 30%; la altura máxima de cumbrera respecto de la cara superior del último forjado será de 3,50 metros.

Vuelos: Únicamente se permitirán los balcones y balconadas. Se prohíben los cuerpos volados cerrados, los miradores y las terrazas.

Aleros: El vuelo máximo de los aleros será de 50 cm. y su anchura máxima será igualmente de 50 cm., y en ningún caso el canto de la misma será superior a su vuelo.

Usos característicos: Residencial.

Usos compatibles:

Comercial En edificio plurifuncional o exclusivo

Oficinas En edificio plurifuncional o exclusivo

Dotacional En edificio plurifuncional o exclusivo

Aparcamiento En edificio residencial en grado A

Espacios libres

Ocio En Grado A y B

1.2.2. CONDICIONES ESTÉTICAS PARA EL ÁREA DE CASCO ANTIGUO.

Composición de fachadas: Será obligatoria la construcción de aleros en todas las fachadas. La composición de los huecos de fachada será vertical de forma obligatoria, a excepción de los locales comerciales donde podrán admitirse soluciones distintas justificadas por la actividad.

La longitud máxima de fachada con una misma composición será de 20 metros.

Será obligatorio el tratado de las posibles medianeras que queden al descubierto como planos de fachadas ciegas.



Materiales de fachada: Los paramentos de fachada se tratarán con materiales tradicionales, piedra natural, revocos y fábricas de ladrillo de tipo «galletilla» o aplastillados. Los colores serán los tradicionales en la zona (gammas de ocres y sienas, hasta el blanco).

Huecos: Las carpinterías, a ser posible, serán de madera, barnizada o pintada en tonos oscuros de la gama de los ocres, en ningún caso metálicas o de otro material con acabados brillantes. El material que componga las barandillas de los balcones será del tipo forja. Las rejas y elementos de protección (como cierres metálicos de locales) de huecos serán también del tipo forja. Las puertas de garajes, portales o locales serán de madera.

Cubierta: Se prohíbe las soluciones de cubierta plana, a excepción del espacio reservado a instalaciones, concretándose el emplazamiento de las placas solares y de los aparatos de aire acondicionado, las cuales deberán quedar ocultas a las vistas desde la vía pública. La pendiente máxima de cubierta será del 45% y la mínima del 30%, sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas, antenas y elementos similares. El material de cubierta será la teja cerámica curva de forma obligatoria. Los huecos en las cubiertas estarán enrasados en las mismas. La superficie máxima de cada hueco de cubierta no sobrepasará los 1.50 m².

Sobre la cubierta sólo se permitirá como elementos salientes, chimeneas y conducciones de ventilación. Las antenas deberán quedar ocultas de las vistas desde la vía pública.

Elementos sobre las fachadas: Se prohíben de forma expresa las marquesinas y banderolas y todo elemento saliente de la fachada (antenas, parabólicas, tendederos, etc.), de tal forma que los anuncios y letreros de locales de comercio queden incluidos en los huecos de los mismos.

En el caso de rehabilitaciones de edificio y cuando técnicamente sea imposible adoptar las condiciones descritas en el apartado relativo a instalaciones de aire acondicionado, deberá justificarse convenientemente la solución a realizar, de forma que no sobresalgan los aparatos del plano de fachada, queden ocultos a las vistas y no se produzca molestia a los transeúntes (goteo, aire, etc).

1.3. ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con MC dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por encontrarse los edificios situados entre medianerías y ajustando su frente de fachada a la alineación oficial de la calle.

Se exceptúan las separaciones de la línea de fachada respecto a la alineación de la calle, mediante soportales. En este supuesto correrá a cargo del propietario de la nueva edificación el adecuado tratamiento de las medianeras que pudieran generarse en los inmuebles colindantes.

Altura máxima: Esta en función del ancho de la calle, siendo para calles de ancho inferior a 6 metros, dos plantas y siete metros y medio de altura, y para calles de ancho superior a seis metros, tres plantas y diez metros de altura. En la calle San Vicente Paúl, en el tramo comprendido entre las calles Empedrada y Real la altura será de tres plantas y diez metros.

Para la determinación del ancho de la calle, se tomará el valor medio de los diferentes anchos que se produzcan en el tramo de manzana donde se sitúe el edificio y comprendido entre dos calles consecutivas.

Cuando un edificio se sitúe en esquina, entre calles con distintas alturas máximas, podrá conservar la altura mayor en una longitud máxima de 12 metros en la calle con altura menor.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 metros, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Edificabilidad máxima: 2,4 m²/m².

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima: 80 m²

Fachada mínima: 4,50 metros.

Tipología edificatoria: Manzana cerrada, la edificación podrá separarse de una sola medianería pero deberá disponerse un frente ciego al menos en el 80% de su superficie en dos de sus plantas (excluidas sótano y semisótano), o bien dotarse de cerramiento opaco, ciego en el 80% de su superficie, con una altura mínima de



2,5 metros, y de características constructivas iguales a la de la fachada; excepción los cerramientos de la Avenida de la Constitución y Carreteras de Manzanares y de Valdepeñas.

Ocupación máxima: Será del 100% en parcelas de fondo inferior a 12 metros, en parcelas con fondo superior a 12 metros la ocupación será del 80% como máximo, debiendo separarse del lindero de posterior 1/3 de la altura de la fachada posterior y como mínimo 3 metros; las edificaciones en esquina guardarán dicha distancia en el espacio común a los linderos posteriores, correspondientes a cada una de las fachadas. La distancia a los linderos laterales, si existieran, serán como mínimo de 3,00 metros, la distancia a los linderos laterales, si existieran, serán como mínimo de 3,00 metros.

En plantas baja y bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela en ambos casos.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de esta, formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Como excepción cuando el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°.

Cubierta: La pendiente máxima de cubierta será del 45% y la mínima del 30%; sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas, antenas y elementos similares. Los casetones de ascensores, si los hubiere, deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45° desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa. La cumbrera estará a menos de 3,5 metros de altura medida desde la cara superior del último forjado de piso.

Los huecos en cubierta cumplirán con lo definido en la ordenanza de casco antiguo.

Excepción a la norma serán las cubiertas de las edificaciones situadas en zonas donde esté permitido el uso de Tolerancia Industrial, según plano de usos; y en las cuales la solución de buhardillas y cubierta plana será permitida.

Vuelos: Únicamente se permitirán los balcones, balconadas y cuerpos volados cerrados, estos últimos, de longitud máxima de 4,00 metros en calles iguales o mayores de 7,00 metros de ancho.

Usos característicos: Residencial.

Usos compatibles:

Comercial	En edificio plurifuncional o exclusivo
Oficinas	En edificio plurifuncional o exclusivo
Dotacional	En edificio plurifuncional o exclusivo
Aparcamiento	En edificio residencial en grado A, B, C, D y E
Industrial	(Grado II) tolerancia industrial (Grado III) Talleres artesanales
Agropecuario	Agrícola en Grado A y C
Ocio	En Grado A y B

Espacios Libres

1.4. ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA (MA).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con MA dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por disponerse las edificaciones de forma aislada en el solar.

Altura Máxima: Estará en función del ancho de calle, siendo para calles de ancho inferior de 6 metros, dos plantas y siete metros y medio de altura, y para calles de ancho superior a seis metros de anchura, tres plantas y once metros de altura.

Se exceptúan aquellos casos en los que se especifique la altura máxima de forma particularizada.

Cuando un edificio se sitúe en esquina, entre calles con distintas alturas máximas, podrá conservar la altura de la mayor en una longitud máxima de 12 metros en la calle con altura menor.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 metros, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima 500 m².

Tipología edificatoria: Bloque aislado.



Ocupación máxima: La ocupación máxima será del 75%.

Las distancias mínimas a linderos serán 1/3 de la altura del edificio medida en la fachada que se retranquee, y como mínimo tres metros.

En los patios resultantes de la edificación deberá poderse inscribir un círculo de diámetro no inferior a la mitad de altura de sus fachadas.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de esta, formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Como excepción cuando el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°.

Cubierta: La pendiente máxima de cubierta será del 45%, y sobre la misma no podrán sobresalir más elementos que chimeneas, antenas. Los casetones de ascensores, si los hubiere, deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45% desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa.

Se permitirá, en cualquier caso, la solución de buhardilla y cubierta plana.

Vuelos: Se permiten balcones y terrazas. Se admiten miradores y cuerpos volados cerrados de longitud máxima de 4,00 metros en calles iguales o mayores de 7,00 metros de ancho.

Usos característicos: Residencial.

Usos compatibles:

Comercial	En edificio plurifuncional o exclusivo
Oficinas	En edificio plurifuncional o exclusivo
Dotacional	En edificio plurifuncional o exclusivo
Aparcamiento	En edificio residencial en grado A, B, C, D y E
Industrial	(Grado II) tolerancia industrial (Grado III). Talleres artesanales
Agropecuario	Agrícola en Grado A y C
Ocio	En Grado A y B

Espacios libres

1.5. ORDENANZA UNIFAMILIAR INTENSIVO (RUI).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con RUI dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por disponerse las edificaciones entre medianerías, sin que necesariamente se ajuste el frente de fachada a la alineación.

Altura máxima: La altura máxima será de 2 plantas y 7 metros.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 metros, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima: 125 m².

Fachada mínima: 6,00 metros.

Tipología edificatoria: Entre medianerías.

Ocupación Máxima: 75%.

La distancia mínima a linderos, siempre que se produzca el retranqueo será de cuatro metros a lindero de fachada y tres metros a lindero de fondo.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de esta, formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Como excepción cuando el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°.

Cubierta: La pendiente máxima de cubierta será del 45%, y sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas y antenas. Se permitirán las soluciones de buhardilla y cubierta plana.

La altura máxima de la cumbrera no sobrepasará los 10 metros de altura, y sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas, antenas.

Vuelos: Se permiten vuelos de balcones, terrazas y miradores como máximo de 1 metro.



Usos característicos: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles:

Oficinas	Despacho profesional
Aparcamiento	En edificio residencial en grado A
Agropecuario	Agrícola en grado A y C.
Espacios Libres	

1.6. ORDENANZA INDUSTRIAL (IND).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con IND dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por disponerse las edificaciones entre medianerías o en edificio aislado, señalando dichas zonas con los epígrafes INDC e INDA respectivamente.

Altura máxima: El número máximo de plantas será de tres, la altura máxima a arranque de cubierta será de menos de 12 metros y la altura máxima de la edificación no sobrepasará en ningún caso los 14 metros.

Altura de pisos: La altura mínima de piso será de 3,50 metros en planta baja y 3,00 en las restantes.

Edificabilidad máxima: 1,80 m²/m².

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima: 500 m².

Fachada mínima: 10,00 metros.

Tipología edificatoria: Entre medianeras y Aislados según INDC o INDA.

Ocupación: 80%.

Se permitirán sótanos o semisótanos cuya superficie no superen el 50% de la superficie ocupada en planta baja.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de ésta, formando chaflán, con un frente mínimo igual a la media de los existentes, si los hubiera, y de 3 metros como mínimo.

Uso característicos: Industrial en grado I.

Usos compatibles:

Residencial	En Grado A y superficie menor a 100 m ² construidos
Comercial	En edificio Plurifuncional o Exclusivo
Oficina	En edificio Plurifuncional o Exclusivo
Aparcamiento	En edificio exclusivo en Grado B, C, D, E y F Al aire libre en Grado B, C y D
Dotacional	En edificio exclusivo
Industrial	Talleres artesanales
Tolerancia industrial	
Agropecuario	En Grado A y C
Ocio	En Grado A, B y C
Espacios libres	

Retranqueos en INDC:

La separación, si existiese, entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser menor de 3 metros.

La nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades. El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No se permitirá el almacenaje al aire libre de productos o materiales, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación y siempre ocultos de vistas desde espacios públicos.

El cerramiento exterior de dicho espacio deberá ir en consonancia con el tratamiento de fachada del edificio.

Retranqueos en INDA:

El plano de la fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación exterior de 6



metros, siendo de aplicación en este espacio lo ordenado para los retranqueos en INDC.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente siempre será mayor o igual a 3 metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando:

- A. Se trate de edificaciones con un proyecto unitario.
- B. Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- C. Cuando exista acuerdo entre los propietarios.

1.7. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con LUP dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por espacios peatonales, no edificados y destinados a zonas verdes, plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano y construcciones provisionales, así como espacios libres de equipamiento deportivo.

Altura máxima: La altura máxima será de 1 planta y 3 metros.

Superficie máxima construible: 200,00 m².

Parámetros mínimos: No se fijan.

Tipología edificatoria: Aislada.

Ocupación máxima: 5%.

Uso característico: Libre de uso público.

1.8. ORDENANZA DOTACIONAL COMUNITARIA (DOC).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con DOC dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por edificios o locales de carácter público o privado, de uso colectivo y destinados a actividades culturales, deportivas, educacionales, administrativas, religiosas, asistenciales, sanitarias, de espectáculo e institucionales.

Altura máxima: 3 plantas y once metros de altura.

Edificabilidad máxima: 2,4 m²/m².

Parámetros mínimos: No se fijan.

Tipología edificatoria: Aislada, entre medianeras.

Ocupación máxima: 80%.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de ésta, formando chaflán, con un frente mínimo igual a la media de los existentes, si los hubiera, y de 3 metros como mínimo.

Uso característico: Dotacional.

Usos compatibles: Libre de uso público.

En cualquier caso cumplirán el resto de requisitos de las ordenanzas correspondientes dependiendo de la tipología aislada o entre medianeras MA-MC.

1.9. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ENTORNO URBANO.

1.9.1. GENERALIDADES.

Se cumplirá con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (Ley 4/90, de 25 de mayo. Docm. número 41, de 13/6/90, y B.O.E. número 221, de 14/9/90).

Las construcciones a realizar en el ámbito de grupos de edificios o edificio de calidad de carácter histórico, arqueológico, típico o tradicional deberán integrarse y armonizar con estos y con su entorno.

No se permitirá en las nuevas construcciones que su situación, volumen, altura o cualquier otra instalación limite u oculte el campo visual y rompa la armonía y perspectiva del conjunto.

El cumplimiento de estos preceptos corresponde al Ayuntamiento, que tiene la potestad de conceder o denegar las licencias de obras que puedan agredir estas disposiciones. Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley del Suelo en lo concerniente a la obligatoriedad de conservación y mantenimiento de las construcciones y edificaciones.

Cuando por el desarrollo de obras o cualquier otra causa se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico o arqueológico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, interrumpiendo de inmediato las obras. Para la reanudación de las mismas el Ayuntamiento deberá otorgar una nueva licencia, previo estudio por



los Servicios Técnicos Municipales y/o colaboradores, asesores y especialistas que se considere oportuno. No existirá limitación de tiempo en dicho estudio, primando el no deterioro del hallazgo.

Si el hallazgo se considera de gran valor podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca o inmueble.

Se vigilarán con especial atención las obras a realizar que por su ubicación sean proclives a dichos hallazgos, tales como obras de pocería, cimentaciones, recalces y demoliciones.

En las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o la edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Dicha Consejería, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse en la preceptiva licencia de obras.

1.9.2. DEFINICIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS.

Con el fin de establecer las obras y actividades permitidas en cada categoría de protección de los edificios se clasifican éstas en:

1.-Obras de restauración.

Se entienden por obras de restauración aquellas que tienden a restituir o reponer los elementos característicos y originales del edificio, sin la incorporación de nuevos elementos de diseño extraños a la edificación y eliminando los detalles y elementos que con el paso del tiempo se han ido incorporando, no se corresponden y desvirtúan la estética inicial del edificio.

En las obras de restauración será preceptivo la realización de un proyecto técnico aprobado por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y Licencia Municipal.

2.-Obras de reestructuración.

Se entienden por obras de reestructuración aquellas obras interiores que tienden a actualizar y adaptar el edificio a los usos actuales, sin modificar el esquema estructural y la tipología del inmueble.

En las obras de reestructuración será preceptivo la realización de un proyecto técnico, y Licencia Municipal.

3.-Obras de acondicionamiento estructural.

Se entienden por obras de acondicionamiento estructural aquellas obras que tienden a actualizar y adaptar el edificio a los usos actuales, pudiendo modificar el sistema estructural pero manteniendo las fachadas y la envolvente del edificio.

4.-Obras de reconstrucción.

Son aquellas que tienden a incorporar a la nueva edificación las soluciones estéticas del edificio existente anteriormente en el mismo lugar, adoptándose las mismas características en cuanto a cubierta, dimensiones de los huecos, acabados de fachada, carpintería, forja, etc., independientemente de las condiciones de volumen que sean de aplicación según la ordenanza de la zona correspondiente.

5.-Obras de Demolición.

Se entienden por obras de demolición aquellas que constituyen la demolición total o parcial del edificio.

Se prohíben las obras de demolición de la edificación principal, pudiéndose demoler y edificarse en aquellas dependencias anejas o secundarias disconformes con las características de la edificación principal.

Cuando en circunstancias excepcionales y por degradación de la estructura, la ruina resultara inminente y existiera un grave peligro para los habitantes del inmueble o viandantes, se pondrán en marcha todos los medios y procedimientos técnicos de urgencia para garantizar la seguridad de las personas y se podrá derribar el edificio si fuera imposible mantener su estabilidad. En este caso se abrirá expediente que clarifique si el estado del inmueble, causante de la demolición, ha sido debido al no cumplimiento del deber de conservación por parte del o de los propietarios, obligando en este caso a los mismos a la reconstrucción parcial o total del edificio o se iniciará, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, un expediente de expropiación.

En caso que la demolición se considerara justificada, el nuevo edificio que se ubicara en el solar cumplirá



las siguientes condiciones.

- A. El volumen no superará al del edificio demolido.
- B. La ocupación en planta no superará al del edificio demolido.
- C. El uso del edificio conservará el correspondiente al edificio demolido.
- D. Se atenderá a las condiciones estéticas del ámbito donde estuviera incluido.

1.9.3. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Se establecen tres categorías en función del tratamiento, tipos de obra permitidas y grado de protección a desarrollar en los edificios, en función de la calidad e intensidad de los valores a conservar.

- Categoría I. Protección integral.
- Categoría II. Protección estructural.
- Categoría III. Protección tipológica.
- Categoría IV. Protección ambiental.

Los edificios protegidos aparecerán reseñados en el plano de estas normas correspondiente al Catálogo.

1.9.3.1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se entiende por protección integral aquella que impide todo tipo de obra en los edificios clasificados como tal, excepto la definida como de restauración.

Uso: El existente.

Tipología: La originaria.

Obras Permitidas: De restauración.

Obligaciones: Conservación.

1.9.3.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Se entiende por protección estructural aquella que impide todo tipo de obra en los edificios clasificados como tal, excepto las definidas como de restauración y reestructuración.

Uso: El existente y dotacional excepto el deportivo.

Tipología: La originaria.

Obras permitidas: De restauración y reestructuración.

Obligaciones: Conservación.

1.9.3.3. PROTECCIÓN TIPOLOGIA.

Se entiende por protección tipológica aquella que impide todo tipo de obra en los edificios clasificados como tal, excepto las definidas como de restauración, reestructuración y acondicionamiento estructural.

Uso: El existente y dotacional excepto el deportivo.

Tipología: La originaria.

Obras Permitidas: De restauración, reestructuración y acondicionamiento estructural.

Obligaciones: Conservación.

1.9.3.4. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se entiende por protección ambiental aquella que pretende la incorporación a la nueva edificación sobre un solar de las mismas soluciones estéticas del edificio existente anteriormente en el mismo lugar.

Uso: El existente y dotacional excepto el deportivo.

Tipología: La originaria.

Obras Permitidas: De restauración, reestructuración y acondicionamiento estructural, demolición y reconstrucción.

Obligaciones: Conservación.

1.9.4. ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA.

1.9.4.1. GENERALIDADES.

Son limitaciones generales para el mantenimiento y control estético del entorno urbano.

Se aplicará en los recorridos designados las condiciones estéticas prefijadas en la ordenanza de casco antiguo. En los edificios en esquina las condiciones estéticas descritas se contemplarán en ambas caras.

El diseño de las plantas bajas, así como los materiales, se adaptarán al general del edificio donde se ubique.

Se prohibirá la apertura de nuevos vanos, así como la ampliación de los existentes. En las concesiones de licencias de obra de reforma y/o ampliación se obligará a la reintegración al estado primitivo.

Los elementos de fachada como portadas, escaparates y vitrinas no podrán exceder de la alineación oficial.

Los letreros y anuncios serán paralelos al plano de fachada, estarán colocados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 300 cm. y su vuelo no superará los 40 cm.

No se permitirán las marquesinas voladas.

1.9.4.2. CATEGORÍAS.

1.-Casco Histórico-Artístico.

Se cumplirán las especificaciones recogidas en el apartado 1.2.2. Condiciones estéticas de la ordenanza de Casco Antiguo (CA).

Los edificios situados en los límites del Casco Antiguo cumplirán las condiciones estéticas con lo definido en esta ordenanza. No obstante, si los edificios se sitúan en esquina, afectados por otras Ordenanzas de Edificación, con una fachada lindando o dando frente a la delimitación del C.A., tendrá en cada calle la altura correspondiente a dicha otra Ordenanza, volviendo la menos sobre la mayor hasta 12 metros, (es decir la fachada correspondiente a la altura menor podrá doblar sobre la mayor en un fondo máximo de 12 metros manteniendo la menor altura). La determinación de la altura correspondiente al C.A., se hará sobre el tramo de fachada frente al mismo.

2.-Conjuntos y recorridos urbanos de interés.

Se cumplirán las mismas especificaciones descritas en el punto 1 de estas categorías.

1.9.5. NORMAS DE CONTROL ARQUEOLÓGICO, contempladas en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

PRIMERO.-Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos señalados y en las áreas de protección de los Bienes de Interés Cultural, y resulten susceptibles de incidir sobre valores arqueológicos de los mismos, se someterán a control arqueológico.

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

A) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.

B) Acreditación de su calidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.

C) Plan de trabajos arqueológicos propuesto por dicha persona para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

SÉPTIMO.-Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 1/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

1.10. CONDICIONES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

A continuación se incluyen las fichas de las Unidades de Actuación, con las siguientes determinaciones e información:

1. Denominación.
2. Superficie aproximada.
3. Ordenanza de aplicación.
4. Edificabilidad neta.
5. Objetivos de su delimitación.
6. Cesiones.
7. Sistema de actuación.
8. Sistema de Gestión.

La obtención de cesiones señaladas en la ficha podrá realizarse por el sistema de ocupación directa.

Si el promotor acepta la ordenación que estuviese grafiada en los Planos de Ordenación, no será necesario la redacción de Estudio de Detalle. En cualquier caso, esa ordenación puede variarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que cumpla los objetivos previstos en la Unidad de Actuación.

La gestión de las Unidades de Actuación estará de acuerdo con alguno de los sistemas que determina la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística.

Con carácter general las cesiones a realizar, aparte de las necesarias para alcanzar los fines previstos de las Unidades de Actuación, serán el 10% del aprovechamiento, de acuerdo con el artículo 68,b,2 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

La edificabilidad bruta máxima en las Unidades de Actuación será de 10.000 m² por cada hectárea de suelo urbano, o lo que es lo mismo 1m²/m², en aplicación del artículo 31 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

UA NORTE 1

Superficie aproximada: 4379 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos : Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 2

Superficie aproximada: 8206 m².



Ordenanza de aplicación : MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 3

Superficie aproximada: 4055 m².

Ordenanza de aplicación : MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 4

Superficie aproximada: 3145 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 5

Superficie aproximada: 7531 m².

Ordenanza de aplicación : MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 6

Superficie aproximada: 17.885 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 7

Superficie aproximada: 22.538 m².

Ordenanza de aplicación : MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 8

Superficie aproximada: 12.052 m².



Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 9

Superficie aproximada: 7.639 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 10

Superficie aproximada: 8.185 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 11

Superficie aproximada: 36.452 m².

Ordenanza de aplicación: INDC (Industrial en Manzana Cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar las manzanas adyacentes al actual suelo urbano de uso industrial con tipología de manzana cerrada.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 12

Superficie aproximada: 57.773 m².

Ordenanza de aplicación: RUI (Unifamiliar Intensivo).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar el tejido urbano con creación de una vía de borde arbolada en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 13

Superficie aproximada: 99904 m².

Ordenanza de aplicación: RUI (Unifamiliar Intensivo).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar el tejido urbano con creación de una vía de borde arbolada en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA NORTE 14



Superficie aproximada: 33.069 m².

Ordenanza de aplicación: RUI (Unifamiliar Intensivo).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Rematar el tejido urbano con creación de una vía de borde arbolada en el perímetro Norte.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA CENTRO 1

Superficie aproximada: 24.440 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Apertura de viario y creación de un espacio libre en una gran manzana en el interior del tejido urbano.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Estudio de detalle.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 1

Superficie aproximada: 74.480 m².

Ordenanza de aplicación: INDA (Industrial en Manzana Abierta).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Reordenación del área tras la segregación de los terrenos incluidos en Unidad de Ejecución UE SUR-2, adaptando los viales a la nueva situación, de tal forma que permitan su ejecución diferenciada.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Estudio de detalle.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 2

Superficie aproximada: 89.436 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana Abierta).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Reordenación del área tras la segregación de los terrenos incluidos en Unidad de ejecución UE SUR-2, adaptando los viales a la nueva situación, de tal forma que permitan su ejecución diferenciada.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Estudio de detalle.

Proyecto de reparcelación.

Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 3

Superficie aproximada: 17.664 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana Abierta).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Reordenación del área tras la segregación de los terrenos incluidos en Unidad de ejecución UE SUR-2, adaptando los viales a la nueva situación, de tal forma que permitan su ejecución diferenciada.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 4

Superficie aproximada: 15.249 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Remate de la trama sur de la ciudad creando una vía de borde que se conecte con la modificada



en el Sureste.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 5

Superficie aproximada: 46.294 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Remate de la trama sur de la ciudad creando una vía de borde que se conecte con la modificada en el Sureste y la prevista en la UE SUR-4 y generación de una parcela de suelo urbano para la ampliación del Instituto Modesto Navarro.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 6

Superficie aproximada: 48.334 m²

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Completar la trama urbana del Sur, dividiendo los terrenos incluidos en el antiguo polígono B en tres zonas, para facilitar su desarrollo.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 7

Superficie aproximada: 24.457 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Completar la trama urbana del Sur, dividiendo los terrenos incluidos en el antiguo polígono B en tres zonas, para facilitar su desarrollo.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 8

Superficie aproximada: 17.511 m².

Ordenanza de aplicación: MC (Manzana cerrada).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Completar la trama urbano del sur, dividiendo los terrenos incluidos en el antiguo polígono B en tres zonas, para facilitar su desarrollo.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

UA SUR 10

Superficie aproximada: 21.437 m².

Ordenanza de aplicación: INDA (Industrial en Manzana Abierta).

Edificabilidad bruta: 1 m²/m².

Objetivos: Desarrollar los terrenos en el sureste y rematar la trama urbano actualmente en fase de deterioro en esta zona.

Cesiones: Según L.O.T.A.U.

Actuación: Urbanización del viario de cesión a cargo de la propiedad.

Se corresponde con el polígono 4, suelo industrial de reciente desarrollo mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha, y cuyas ordenanza se seguirán en el presente documento, por tratarse de un suelo con ordenanzas propias claramente diferenciadas de las expuestas con anterioridad.

1.11. ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).



Se corresponde con el Polígono 4, suelo industrial de reciente desarrollo mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha, y cuyas ordenanzas se seguirán en el presente documento, por tratarse de un suelo con ordenanzas propias claramente diferenciadas de las expuestas con anterioridad.

1.11. ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).

Se corresponde con el Polígono 4, suelo industrial de reciente desarrollo mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha, y cuyas ordenanzas se seguirán en el presente documento, por tratarse de un suelo con ordenanzas propias claramente diferenciadas de las expuestas con anterioridad.

La ordenación de este suelo se rige por el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE.

2.1. CONDICIONES GENERALES.

El Suelo Urbanizable del término municipal, delimitado en el plano número 2.2, con la denominación SUZ, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada sector:

- Condiciones de ejecución.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones estéticas y de conservación.

Cada uno de los tres sectores delimitados constituye por sí mismo un área de reparto, ya que su programación se realiza en sendos cuatrienios diferentes, simplificando de esta forma los aspectos de gestión de cada una de estas áreas.

Cada área de reparto constituye el ámbito en el que se determina el aprovechamiento tipo, que permite establecer el régimen urbanístico y de valoraciones de suelo, y el aprovechamiento susceptible de apropiación.

La distribución de sectores en etapas (áreas de reparto) se efectúa designando para un determinado cuatrienio aquel sector cuyo desarrollo es considerado conveniente.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en un sector (área de reparto) es el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto, expresado en unidades de edificabilidad para el uso característico del sector.

Los Planes Parciales que desarrollarán cada uno de los sectores, establecerán la ponderación relativa para los usos pormenorizados resultantes de la zonificación que contengan.

Para la tramitación de un Plan Parcial, la superficie afectada será la de la medición real sobre el terreno, ya que la indicada en el presente documento tiene un carácter aproximado.

La asignación de aprovechamiento a cada sector se ha hecho en función de la aptitud de los terrenos incluidos en el mismo, para cada tipología de edificación.

La gestión de las Unidades de Actuación estará de acuerdo con alguno de los sistemas que determina la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.2. SUZ-1.

Programación: 2º Cuatrienio.

Superficie aproximada: 70.265,00 m².

Ordenanzas: Edificación: MA (Manzana Abierta).

Usos: Característico Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m².

Densidad máxima: 35 viviendas/hectárea.

Cesiones: Las establecidas en la Ley 2/98 de O.T.A.U. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Condiciones específicas de la actuación: Deberá respetarse el viario especificado en los planos de ordenación, así como la banda destinada a espacio libre de uso público con un ancho mínimo de 30,00 metros.

2.3. SUZ-2.

Programación: 1º Cuatrienio.



Superficie aproximada: 146.379,00 m².

Ordenanzas: Edificación: MC (Manzana Cerrada).

Usos: Característico Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,9 m²/m².

Cesiones: Las establecidas en la Ley 2/98 de O.T.A.U. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Condiciones específicas de la actuación: Deberá respetarse el viario especificado en los planos de ordenación.

2.4. SUZ-3

Programación: 3^{er} cuatrienio.

Superficie aproximada: 64.992,00 m².

Ordenanzas: Edificación: MA (Manzana Abierta).

Usos: Característico Industrial.

Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².

Cesiones: Las establecidas en la Ley 2/98 de O.T.A.U. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Condiciones específicas de la actuación: Deberán respetarse las zonas delimitadas como Libre de Uso Público.

Objetivos: Creación de suelo industrial que organice el encuentro de la variante y la carretera de Valdepeñas.

CAPÍTULO III. NORMAS EN SUELO RÚSTICO.

3.1. GENERALIDADES.

Se define como Suelo Rústico aquellos terrenos señalados como tales en los planos de Ordenación y Zonificación del presente Plan. Son aquellos terrenos no incluidos como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

El Suelo Rústico se regulará por lo establecido en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha así como por sus Reglamentos que la desarrollen.

Dentro del Suelo Rústico se distingue el Suelo Rústico de Reserva y el Suelo Rústico de Protección, el cual comprende aquellos terrenos de valor agrícola, forestal, ganadero o paisajístico así como los terrenos necesarios para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

3.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y LICENCIAS.

El Suelo Rústico en cualquiera de sus categorías carece de aprovechamiento urbanístico. Las restricciones en el uso, la edificación, etc. que impongan este Plan no darán derecho a indemnización posterior.

Si por incendio o catástrofe natural se variaran las condiciones que lo regulan, no será motivo de modificación en la calificación, sino por el contrario se pondrán en marcha las medidas oportunas necesarias para la regeneración a su estado actual de dicha zona o terrenos.

En Suelo Rústico no se procederá a la autorización de segregaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo urbano.

Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a Licencia Municipal. La documentación mínima del expediente de parcelación rústica será:

1.-Memoria justificativa que contemple el cumplimiento del actual Plan, el objetivo de la parcelación, la descripción de la finca matriz y de las edificaciones, si existieran.

2.-Plano de situación de la finca a escala adecuada.

3.-Plano detallado con la delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como la localización de las edificaciones, si existieran.

Podrán autorizarse por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, edificaciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la



posibilidad de formación de núcleo de población, según lo establecido por el artículo 54.3.a) de la Ley 2/98 de O.T.A.U. de acuerdo con el siguiente procedimiento:

A.-Petición ante el Ayuntamiento en la que deberá acreditarse el cumplimiento de lo establecido en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

B.-Informe del Ayuntamiento que se elevará a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, junto con la documentación requerida.

C.-Información pública durante al menos veinte días.

D.-Calificación Urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de la obtención de la Licencia Municipal.

En el caso de construcción de un edificio en Suelo Rústico que precise de ejecución de una captación de aguas subterráneas y/o de un vertido de aguas residuales de forma puntual, es requisito imprescindible solicitar la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Cualquier vertido de aguas residuales de todo edificio o instalación en Suelo Rústico, deberá estar previamente depurado, dado que es previsible la imposibilidad de depuración por los servicios públicos, debiendo estar suficientemente justificado en el Proyecto el sistema empleado para la misma.

Las construcciones e instalaciones en Suelo Rústico se clasifican en:

1.-Construcciones e instalaciones con fines agrícolas, forestales y ganaderos.

2.-Infraestructuras básicas del territorio y edificaciones o instalaciones entendidas como Sistemas Generales:

Depósitos de agua.

Colectores.

Vías de comunicación, etc.

3.-Edificaciones o instalaciones que por la actividad a realizar tengan que estar asociadas al medio rural.

4.-Edificaciones o instalaciones extractivas, industriales o de almacenamiento que por su naturaleza, condiciones especiales o causa justificada, no deban instalarse en el medio urbano, y tengan en el Suelo Rústico el lugar más idóneo para su ubicación.

5.-Edificaciones destinadas a vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3.3. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Según establece el artículo 54.3.a) de la Ley 2/98 de O.T.A.U. y a los efectos de este Plan, el criterio objetivo para entenderse que se forma núcleo de población, será el que estando ubicado en Suelo Rústico se constituye como mínimo por tres unidades rústicas siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones:

A.-La superficie encuadrada en el cuadrilátero resultante de unir los centros de las plantas de las edificaciones será menor de cinco hectáreas.

B.-La distancia entre cualquiera de dos de estos centros de plantas de las edificaciones será menor de 300,00 metros (artículo 54.3 de la L.O.T.A.U. «Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano»).

MEDIDAS RESTRICTIVAS PARA LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Serán las necesarias para impedir la creación de un núcleo de población en Suelo Rústico de acuerdo con lo descrito en el apartado 3.3.

3.4. NORMAS DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA.

Se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el artículo 60 de la Ley O.T.A.U.

3.4.1. PARCELA MÍNIMA.

La superficie mínima de la parcela para poder solicitar la construcción de edificaciones e instalaciones en Suelo Rústico de Reserva será de 1,5 hectárea (15.000,00 m²), exceptuándose las edificaciones e instalaciones



vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, para las que la parcela habrá de ser superior a la Unidad Mínima de Cultivo, establecida en la O.M. de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura en 3,00 hectárea (30.000,00 m²) para secano y 0,25 hectárea (2.500,00 m²) para regadío.

Cuando la Comunidad Autónoma legisle en materia de estas Unidades Mínimas (UMC) se aplicará las que ésta establezca.

3.4.2. ALTURAS.

A.-La altura máxima permitida es de 4,50 metros medida entre el forjado o solera hasta la cara inferior del forjado de techo, o tirante de cercha.

B.-La cumbre no superará los 6,00 metros, y sobre esta altura sólo podrán sobresalir chimeneas y conductos.

C.-Los diferentes volúmenes edificados se adaptarán a la topografía del terreno, banqueándose, si es necesario, para cumplir las determinaciones descritas en los Aptdos. A y B.

3.4.3. RETRANQUEOS.

Con carácter general el retranqueo mínimo a lindero de parcela será de 15,00 metros.

3.4.4. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,05 m²/m².

3.4.5. CERRAMIENTOS.

Se estará a lo que establece el artículo 54.B.c de la Ley O.T.A.U.: «Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos».

3.5. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

Comprende el Suelo Rústico de Protección aquellos terrenos definidos como tal en el plano de Ordenación correspondiente de este Plan de Ordenación.

Se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el artículo 61 de la L.O.T.A.U.

En las Zonas de Policía del río Azuer y Alhambra, que son las franjas comprendidas desde el borde de los cauces y en una extensión de 100,00 metros de anchura, se prohíbe todo tipo de edificación en previsión de desbordamientos en las avenidas extraordinarias aportadas por dichos ríos, dado que los caudales de dichas avenidas son superiores a la capacidad de evacuación de los cauces existentes. Con carácter general, en las Zonas de Policía de cualquier otro cauce de dominio público hidráulico donde se pretenda edificar, se requiere autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Con carácter general, en las Zonas de Servidumbre de los ríos Azuer y Alhambra y de cualquier otro cauce de dominio público hidráulico, que son las franjas comprendidas desde el borde de los cauces y en una extensión de 5,00 metros de anchura, se prohíbe todo tipo de edificaciones, colocación de postes u otras instalaciones, vallado o cerramiento de fincas, incluso plantación de arbolado o leñosos, etc., que puedan impedir o limitar el libre paso por la misma del personal de la Confederación Hidrográfica del Guadiana u otras, según la Ley de Aguas vigente. Sí se permite, incluso se incentivará, la plantación de arbolado autóctono en la línea de confluencia del borde del cauce con el inicio de la Zona de Servidumbre, al objeto de mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas.

3.5.1. PARCELA MÍNIMA.

La superficie mínima para poder solicitar la construcción de vivienda en Suelo Rústico de Protección será de 5,00 hectárea.

3.5.2. ALTURAS.

A.-La altura máxima permitida es de 4,50 metros medida entre el forjado o solera hasta la cara inferior del forjado de techo, o tirante de cercha.

B.-La cumbre no superará los 6,00 metros, y sobre esta altura sólo podrán sobresalir chimeneas y conductos.

C.-Los diferentes volúmenes edificados se adaptarán a la topografía del terreno, banqueándose, si es necesario, para cumplir las determinaciones descritas en los apartados A y B.

3.5.3. RETRANQUEOS.



Con carácter general el retranqueo mínimo a lindero de parcela será de 30,00 metros.

3.5.4. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,05 m²/m².

3.5.5. CERRAMIENTOS.

Se estará a lo que establece el artículo 54.B.c de la Ley O.T.A.U.: «Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos».

Se entenderá como área homogénea a la que hace referencia el artículo 63.A.a de la L.O.T.A.U., el polígono catastral de rústica donde se ubique la parcela.

3.6. PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES Y VIAS PECUARIAS.

3.6.1. CAMINOS RURALES.

La ordenanza reguladora de Caminos Rurales aprobada en Pleno en sesión ordinaria en fecha 27 de junio de 1.996, tiene por objeto regular las normas necesarias para el buen mantenimiento de la red de caminos locales y vías pecuarias, así como caminos de servidumbre, establecer la anchura de los caminos rurales en el término municipal y las distancias mínimas de plantación, vallados y edificaciones al lado del camino, así como la regulación de las infracciones a la ordenanza y la cuantía de las sanciones.

En la ordenanza se clasifican los caminos en tres tipos: 1º, 2º y 3er orden y se enumera un listado exhaustivo de los caminos que pertenecen a cada una de estas clasificaciones.

Dicha ordenanza será de obligado cumplimiento en su totalidad, y en la totalidad del término municipal, y a modo de síntesis se transcriben las distancias mínimas de edificación, vallado y plantaciones a los ejes de los caminos.

Línea de construcción de edificaciones, vallado y plantaciones:

- A 6,00 metros en los de 1er orden.
- A 5,00 metros en los de 2º orden.
- A 4,00 metros en los de 3er orden.

(Se adjunta plano de los Caminos Rurales).

3.6.2. VIAS PECUARIAS.

El nombre, el itinerario y la anchura legal de dichas vías pecuarias, será la definida por la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez transferidas las competencias en este materia mediante Real Decreto 1676/1984 de 8 de febrero, y publicada en el B.O.E. el 19/09/1984.

En el término municipal de La Solana existe una vía pecuaria denominada Colada de la Plata, de cuyo itinerario se adjunta plano en la documentación gráfica y con una anchura legal de 7,00 metros.

En la documentación gráfica se indica el trazado de la vía pecuaria Colada de la Planta.

Asimismo se incluye como anexo la descripción que se hace de la misma en el Proyecto de Clasificación de vías pecuarias de La Solana, aprobado por Orden Ministerial de 17 de octubre de 1969.

LA COLADA DE LA PLATA.

CAPÍTULO IV. CATÁLOGO.

La protección que este Plan de Ordenación refiere a la conservación o mejora de monumentos, inmuebles o entornos, requiere la inclusión de los mismos en este Catálogo, cuya aprobación se efectuará simultáneamente con la de aquéllas. No obstante, los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se regirán por su legislación específica.

Los edificios e inmuebles protegidos, así como los recorridos de la escena urbana, se especificarán en los correspondientes Planos de Protección.

4.1. ÍNDICE DE FICHAS DEL CATÁLOGO.

INTEGRAL.

11. Iglesia Parroquial de Santa Catalina.
12. Mesón de Don Diego.
13. Convento de las Monjas.
14. Iglesia de San Sebastián.



I5. Convento de los Trinitarios.

ESTRUCTURAL.

E1. Conjunto del Ayuntamiento y Plaza Mayor.

E2. Casa de calle Don Jorge, número 12.

E3. Casa de D. Pedro Jaime, en calle Comendador y calle Monjas.

E4. Casa de Melgarejo, en calle Encomienda y calle Empedrada.

E5. Antigua Casa de los Condes, en calle Encomienda y Plaza de la Hojarasca.

E6. Casa de D. Pedro Martín-Albo, en calle Don Rodrigo.

E7. Casa del Obispado, en calle Puerta del Sol.

E8. Casa de Jarava, en calle Carrera y calle Francisco Javier Bustillo.

E9. Casa de calle Doña Ángela y calle Torrecilla.

E10. Casino «La Unión».

E11. Ermita de «El Humilladero».

E12. Casa de calle Concepción, número 5.

TIPOLOGICA.

T1. Casa en calle Feria, con vuelta a la calle Concepción.

T2. Fábrica «La Harinera».

T3. Fábrica «La Langosta».

T4. Casa «El Bombo», en calle Carrera y calle Calero.

T5. Plaza de Toros.

AMBIENTAL.

A1. Casa en calle Cabellos, con vuelta a la calle Don Jorge y calle Cárcel Vieja.

A2. Ermita de Santa Quiteria.

A3. Ermita del Cementerio.

A4. Casa en calle Don Jorge, con vuelta a la calle Cabellos y calle Brazo Arquillo.

A5. Casa de «Los Torillos», en calle Convento, números 39-41.

A6. Las dos casas que forma esquina en calle Carrera, con vuelta a la calle Don Rodrigo

A7. Casa en calle Francisco Javier Bustillo

A8. Casa en calle Don Jorge, número 1

A9. Casa en calle Don Jorge, número 3

A10. Casa del Ceramista, en Avenida de la Constitución.

A11. Chozo en Carretera de Valdepeñas, km. 21,00.

A12. Ermita de San Antón.

A13. Molino de los Álamos, en el carril de Moledores, entre las carreteras de San Carlos del Valle y Valdepeñas.

Número 3.466