



PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE EL ROBLEDO

Ciudad Real

DOCUMENTO IV:

N O R M A T I V A

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL ROBLEDO

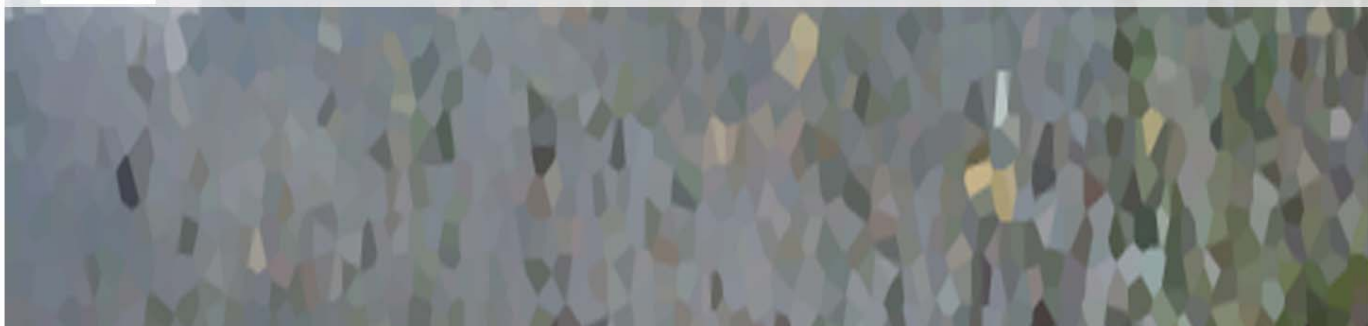
ARQUITECTO:

EUSEBIO GARCÍA CORONADO

ASESORA JURÍDICA:

EVA MARÍA BERZOSA CLAVIJO

OCTUBRE DEL 2020





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL ROBLEDO**

**=PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO
PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO
URBANO DE EL ROBLEDO
CIUDAD REAL**

DOCUMENTO IV

N O R M A T I V A.

Arquitecto:
Asesora Jurídica:

EUSEBIO GARCÍA CORONADO
EVA MARÍA BERZOSA CLAVIJO

OCTUBRE 2020

INDICE

1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	4
1.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.	4
1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS	4
1.3.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	4
1.4.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN	5
1.5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN	6
1.6.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO	6
1.7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	7
2.- NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	8
2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	8
2.2.- DESARROLLO URBANÍSTICO	11
2.3.- EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS.....	12
2.4.- EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS.....	13
2.5.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	13
3.- NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN	15
3.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO	15
3.2.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.....	15
3.3.- VALLADOS.....	16
3.4.- EDIFICACIONES.....	16
3.5.- ESPACIOS COMUNITARIOS.....	17
3.6.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	18
3.7.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS.....	18
3.8.- PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES.....	21
3.9.- USOS PROVISIONALES EN SOLARES.....	22
4.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	23
4.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO	23
4.2.- RED DE AGUA POTABLE.....	23

NORMATIVA.

4.3.- RED DE ALCANTARILLADO	25
4.4.- PAVIMENTACIÓN.....	26
4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO	29
4.6.- USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS.....	29
4.7.-PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES.....	32
5.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.....	33
5.1.- CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS	33
5.2.- MEDIDAS CORRECTORAS ESTUDIO INUNDABILIDAD	36
6.- NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO	37
6.1.- ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA Z.O.U.1.....	37
6.2.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA Z.O.U.2	41
6.3.- ZONA INDUSTRIAL Z.O.U.3.....	43
6.4.- ZONA RESIDENCIAL AGROPECUARIA Z.O.U.4.....	44
6.5.- DOTACIONAL.....	44
6.6.- ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE.....	44
6.7.- EDIFICACIONES SINGULARES	45
7.- NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO	46
7.1.- SUELO RUSTICO DE RESERVA	46
7.2.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. AGRÍCOLA- REGADÍO.....	50
7.3.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	51
7.4.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. ZEC-ZEPA.....	53
7.5.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS.....	60
7.6.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. MONTES.....	64
7.7.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. ESPECIES CATALOGADAS	67
7.8.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. PAISAJÍSTICA	71
7.9.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. CAUCES.....	75

NORMATIVA.

7.10.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. VÍAS PECUARIAS.....	79
7.11.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA	80
7.12.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL EXTRACTIVA	84

ANEXOS:

- I.- CATALOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS.
- II.- CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
- III.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO DE RESERVA. FICHAS.
- IV.- ANEXO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD

1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.

1.1.1.- El objeto del presente Plan de Delimitación del Suelo Urbano, en adelante PDSU, es definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal de El Robledo. Para todo lo no específicamente señalado en este PDSU, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables, en particular al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo y a los Reglamentos que la desarrollan.

1.1.2.- El contenido de la ordenación urbanística vinculante se define en una serie de documentos gráficos (planos de ordenación), y un documento literal (la presente normativa).

El PDSU incluye, además, una memoria informativa, memoria justificativa y varios planos de información, que pueden utilizarse para interpretar el contenido de los documentos anteriores.

1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS

1.2.1.- El PDSU entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.C.M., y tendrá vigencia indefinida, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2.- La entrada en vigor del PDSU no implica la derogación de ningún planeamiento municipal de tipo general, al no contar el municipio de El Robledo con ninguna figura de Planeamiento vigente hasta la fecha.

1.2.3.- El PDSU respeta los derechos adquiridos como consecuencia de la aprobación de los proyectos y obras que se encuentren en curso de ejecución en el momento de su aprobación definitiva, sin perjuicio de la fijación de plazos para la finalización de sus previsiones.

1.3.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1.3.1.- A efectos de aplicación del art. 24.2.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, se considerarán fuera de ordenación exclusivamente los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado expresamente como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público, excepto los chaflanes definidos genéricamente en las esquinas.

b) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico.

c) Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.

En estas edificaciones, solo podrán autorizarse obras de mera conservación, al considerarse totalmente incompatibles con el planeamiento. También se autorizarán las de reforma que tengan por objetivo corregir, o disminuir, los efectos ambientales negativos citados en el punto b).

En los que pudieran resultar parcialmente incompatibles, al contravenir alguna determinación del planeamiento no incluida entre las descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de mejora o reforma, siempre que las nuevas obras o usos no agraven la diferencia entre las previsiones del planeamiento y la realidad construida.

En las mismas circunstancias podrán admitirse así mismo ampliaciones, previa cesión del suelo destinado a viales o espacios libres por el planeamiento, salvo que éste este ocupado por edificaciones en uso, su cesión suponga un grave perjuicio para las instalaciones existentes, o no sea necesario a juicio del Excmo. Ayuntamiento. En tanto no se formalicen todas las cesiones, el volumen de la ampliación, además de respetar las limitaciones genéricas de la ordenanza que resulte aplicable, no superará el 30% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del PDSU.

1.3.2.- Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento por incumplir las condiciones ambientales, de uso, o estéticas de la zona en la que se ubican, deberán trasladarse a zonas más adecuadas.

El Ayuntamiento podrá autorizar transitoriamente el funcionamiento de estas instalaciones en su ubicación actual, y conceder licencias para las obras de mejora, reforma o ampliación recogidas en el apartado anterior, en el marco de convenios específicos que tengan por objeto la regulación del cierre o traslado de la actividad sin indemnización en un plazo máximo de diez años prorrogables, contado a partir de la firma de cada convenio.

1.4.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN

Plazos para las futuras revisiones o modificaciones

1.4.1.- Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se fija un mínimo de cuatro años antes de revisar integralmente este PDSU. Este mismo plazo se aplicará a las modificaciones puntuales que disminuyan el aprovechamiento, salvo que exista conformidad de los propietarios afectados.

Ordenación estructural y detallada.

1.4.2.- A efectos del régimen de innovación que se establece en el art.39 y concordantes del TRLOTAU, se considera ordenación estructural:

a) La clasificación del suelo en urbano y rústico.

b) La delimitación del suelo rústico especialmente protegido, o los inmuebles sujetos a un régimen especial de protección incluidos expresamente en catálogos.

c) La definición global de usos e intensidades, y la delimitación de las distintas zonas en suelo urbano. No se considerarán determinaciones estructurales las precisiones de ordenanza que no alteren usos e intensidades globales.

d) Los sistemas generales que se definen expresamente como tales en este PDSU.

El resto del contenido del PDSU se considerará ordenación de detalle.

Régimen de innovación e iniciativa de los Estudios de Detalle

1.4.3.- Los Estudios de Detalle tendrán los objetos indicados en el art.28 del TRLOTAU.

A efectos de la aplicación del art.38.1.a) del TRLOTAU, en relación con el 28 de la misma ley, se admite la formulación de Estudios de Detalle por particulares al margen de los programas de actuación urbanizadora, aunque no estén delimitados expresamente en el planeamiento

También se admitirá la formulación de estos instrumentos por particulares, cualquiera que sea su ámbito, cuando su objeto sea exclusivamente trasladar a una base topográfica mas precisa las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente.

Delimitación de unidades de actuación para la ejecución del planeamiento.

1.4.4.- Al tratarse de un municipio con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en el que no procede fijar Unidades de Actuación, La delimitación de las actuaciones para la ejecución del planeamiento no se considera modificación del PDSU, pudiendo tramitarse como parte de los instrumentos de desarrollo urbanístico, Proyectos de Urbanización y de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación o Estudios de detalle.

1.5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

1.5.1.- Con el fin de evitar la retención especulativa de solares, éstos deberán edificarse en el plazo máximo fijado en el art.130.2 del Texto Refundido de la LOTAU. En caso de incumplimiento de este plazo, se estará a lo previsto en el art.132 y concordantes del Texto Refundido de la LOTAU.

1.5.2.- En el suelo clasificado como urbano no consolidado, se fija un plazo de cuatro años para la presentación de los instrumentos de desarrollo. Si bien éste plazo podrá ser prorrogado indefinidamente por causas justificadas.

Dado que el Ayuntamiento puede promover de oficio en cualquier momento el planeamiento de detalle y de desarrollo necesarios, o convocar los correspondientes concursos, este plazo se fija únicamente a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la ordenación definida en el PDSU durante este mismo periodo de tiempo (art.41 de la Ley 6/98).

1.6.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO

1.6.1.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales de edificación y urbanización, tramitadas conforme a la legislación local, determinadas cuestiones genéricas de contenido urbanístico, siempre que no afecten a la edificabilidad y destino del suelo. Los aspectos de la edificación y/o urbanización que afecten a los usos o intensidades admisibles en una ubicación determinada, o que dependan en su aplicación de esta ubicación, se incluirán necesariamente en el sistema de planeamiento, tramitándose su aprobación conforme a la legislación urbanística.

NORMATIVA.

Con el fin de completar las determinaciones de esta normativa, se recomienda la regulación, mediante ordenanza municipal, de las materias siguientes:

A) La tramitación de licencias. En tanto éstas no existan, se aplicarán directamente las disposiciones de la legislación general aplicable.

B) Condiciones exigibles a las obras de urbanización que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

C) Condiciones de acometida a las redes de servicio municipales.

D) Condiciones para utilización privativa del espacio público mediante instalaciones aéreas o subterráneas, ocupaciones temporales por obra, terrazas y kioscos etc.

1.7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.7.1.- A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

a) Suelo urbano, diferenciando las categorías de consolidado (SUC) y no consolidado o urbano de reserva (SUR).

b) Suelo rústico, diferenciando entre las categorías de suelo rústico de reserva y protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, completada con las determinaciones de este PDSU.

2.- NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

El Reglamento de Planeamiento de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha dice en su Artículo 110 y 111:

Artículo 110. Clasificación del Suelo en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal (POM).— En los municipios que estén exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM), la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU)

Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUC)

2.1.1.- Artículo 111. Suelo urbano (SU).— *En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):*

A) Los terrenos de cualesquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, o que, en su caso, presenten alguna insuficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultánea a la realización de las obras de edificación.

En cualquier caso, en estos municipios la condición de solar se obtendrá, como mínimo, cuando el suelo urbano disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista y evacuación de aguas residuales al menos con sistemas individuales o colectivos siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

A efectos de lo previsto en el apartado anterior, los terrenos clasificados en el presente PDSU como Suelo Urbano (SU), contarán con todas las especificaciones descritas en el mismo, y además con:

A) Una estructura parcelaria apropiada para los usos urbanos previstos en el planeamiento.

B) Una diferenciación entre el espacio público y privado que garantice el acceso a todas las parcelas, la adecuada conexión con el entorno, y el suelo necesario para la implantación de las dotaciones públicas, aunque puedan ser necesarios pequeños ajustes o rectificaciones de alineaciones, que no requieran reparcelación.

C) Un nivel de urbanización suficiente para soportar los usos previstos en el planeamiento, aunque puedan ser necesarias pequeñas obras complementarias que puedan ejecutarse puntualmente a costa de los propietarios.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización se permite:

A) La formulación de Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con el fin de ajustar alineaciones o rasantes, u ordenación de volúmenes.

B) Las parcelaciones que no alteren la delimitación del espacio público, sin perjuicio de los ajustes de alineaciones previstos en el PDSU o en Estudios de Detalle.

C) La edificación directa de las parcelas, con la ejecución previa o simultánea, en su caso, de obras de urbanización complementarias que sean necesarias para que la parcela pueda ser considerada solar, de acuerdo con la legislación vigente, y la cesión previa del suelo necesario en función de las alineaciones previstas.

En el suelo urbano consolidado no se exigen cesiones en concepto de zonas verdes, espacios libres y dotaciones, por considerar suficiente el suelo público existente para atender las necesidades de la población actual.

En el suelo urbano consolidado no se considera necesario el reparto de cargas y beneficios, de forma que, tanto la ejecución de las obras de urbanización complementarias, como las cesiones de suelo necesarias para ajustar alineaciones, en su caso, podrán ejecutarse o formalizarse de forma individual por cada propietario.

2.1.2.- De acuerdo con el art.70.3 del Texto Refundido de la LOTAU, en suelo urbano consolidado no se delimitan Áreas de Reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Suelo Urbano de Reserva (SUR)

2.1.3.- Artículo 111. Suelo urbano (SU).— *En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):*

B) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR) y serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan.

A estos efectos, las cesiones mininas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el [artículo 23 de este Reglamento](#) y la cesión minina de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

*Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).—En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos **un tercio** de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario y dotaciones, pudiendo, estas últimas, dedicarse a equipamientos o a zonas verdes (ZV) públicas.*

En esta categoría de suelo, el PDSU delimita expresamente Áreas de Reparto, a efectos de definir aprovechamientos tipo conforme al art.70 .2 del Texto Refundido de la LOTAU.

También pueden delimitarse, tanto en el PDSU como en los instrumentos que lo desarrollen, unidades de actuación, entendidas como ámbitos mínimos para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, o sectores de planeamiento diferido o reforma interior, en áreas en las que se considere obligatoria la tramitación de un instrumento de desarrollo urbanístico (Planes Especiales o Estudios de Detalle).

En el suelo urbano no consolidado, los propietarios de suelo deben asumir los deberes citados en el art.14.2 de la Ley 6/98, antes de ejercer sus derechos urbanísticos.

2.1.4.- Al tratarse de un municipio de menos de 10.000 hab de derecho, donde se redacta un PDSU, no es necesaria la delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento correspondiente, según el artículo 24º 2 e) del TRLOTAU.

2.1.5.- De forma transitoria, en suelo urbano no consolidado podrá admitirse la ejecución directa de obras de consolidación, mejora o ampliación de edificios o instalaciones existentes que no se encuentren fuera de ordenación, antes del cumplimiento total de los deberes de cesión y urbanización, con un límite, en caso de ampliación, del 20% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del PDSU, siempre que no se supere en la parcela afectada el 50% de la edificabilidad bruta asignada por este mismo instrumento, ni se dificulte el futuro desarrollo de la zona.

En estos casos será requisito imprescindible el mantenimiento de la parcela original.

2.1.6.- En suelo urbano de reserva podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada Unidad de Actuación. Los vallados se ajustarán , en cualquier caso, a las tipologías indicadas en el capítulo tres de esta normativa.

2.1.7.- La formalización de los deberes de cesión y equidistribución será previa a las licencias de parcelación. Para conceder licencias de edificación será necesaria, además, la ejecución y recepción de las obras de urbanización, o en su defecto, que se haya aprobado el proyecto de urbanización y prestado fianza en cuantía suficiente para garantizar su ejecución. La cantidad garantizada cubrirá el 100% del presupuesto de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de acuerdo con las calidades previstas en los proyectos aprobados y aplicando precios de mercado. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Ayuntamiento podrá admitir la sustitución de esta garantía por otra equivalente al 10% del mismo presupuesto hasta el momento de la recepción definitiva.

2.2.- DESARROLLO URBANÍSTICO

2.2.1.- Este PDSU contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano con un nivel de precisión equivalente a la escala gráfica 1:2.000. Sin embargo, en el suelo urbano no consolidado se considera conveniente la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico aunque no se modifique esta ordenación, con el fin de trasladar el diseño a una base topográfica mas precisa, que facilite el replanteo sobre el terreno y la medición definitiva de las superficies. Los ajustes que no impliquen modificación de la ordenación prevista en el planeamiento podrán formalizarse mediante Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con independencia del ámbito de actuación.

2.2.2.- Cuando se pretenda modificar la ordenación prevista en el PDSU a iniciativa de particulares, el nuevo viario será de titularidad y conservación privadas.

2.2.3.- El nuevo viario, tanto público como privado, cumplirá en su totalidad el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre. Las condiciones mínimas son las siguientes:

a) Anchura mínima entre alineaciones de 9,00 m., salvo los supuestos previstos en el punto b) de este mismo artículo.

b) Cuando se diseñe una nueva calle, se delimitará con claridad el espacio destinado a tránsito de peatones, aparcamiento de vehículos, mobiliario urbano y carriles de circulación rodada, o uso mixto para peatones y vehículos con las anchuras mínimas siguientes:

- 1.- Ancho mínimo de aceras de 1,80 m, con rebajas para minusválidos de 1,80 m de anchura en todos los cruces de peatones.
- 2.- Ancho mínimo de bandas de aparcamiento en línea de 1,80 m.
- 3.- Ancho mínimo de los carriles de circulación rodada de 2,70 m.
- 4.- Calzada formada, como mínimo, por un carril de circulación y una bandas de aparcamiento en línea. Se admitirán calzadas sin bandas de aparcamiento diferenciadas, en calles de reparto de tráfico ligero y 9,00 m. de anchura mínima entre alineaciones. Pero siempre se colocará un 5% de aparcamiento reservado para minusválidos.
- 5.- Se admitirán calles complementarias peatonales, o de tráfico mixto sin aceras diferenciadas, de 6 m. de anchura mínima, cuando exista otra posibilidad para el acceso rodado a las parcelas que cumpla las condiciones geométricas ordinarias, o cuando se trate de tramos de longitud igual o inferior al fondo edificable para el acceso a espacios privados en el interior de las manzanas.
- 6.- En todas las esquinas del nuevo viario, que admitan tráfico rodado, se formarán chaflanes de 3 metros de largo, perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman.

c) Los viales en fondo de saco solo se admitirán en calles privadas, cuando no exista otra posibilidad para el acceso y se cumplan las condiciones siguientes:

- 1.- No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.

- 2.- Se diseñará una cabeza de giro con un diámetro mínimo de 12 m., o un final en "T", para permitir el cambio de sentido de los vehículos.

2.3.- EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS.

2.3.1.- EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO DE RESERVA

1.- Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2.- El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio Urbanístico.
- c) Expropiación.

3.- El coste de las obras Públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pagos de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

A estos efectos, las cesiones mininas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento y la cesión minina de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

*Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).—En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos **un tercio** de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario y dotaciones, pudiendo, estas últimas, dedicarse a equipamientos o a zonas verdes (ZV) públicas.*

2.3.2.- EJECUCIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO DE RESERVA MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS INDIVIDUALES.

Estos sectores también podrán desarrollarse mediante la ejecución de actuaciones edificatorias individuales, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- 1.- No se modificará la Ordenación Detallada que figura en el PDSU y en cada Sector.
- 2.- En el proyecto de edificación se incorporará, en capítulo aparte, la urbanización que, a juicio del Ayuntamiento, se considere necesaria para que la parcela a edificar alcance la consideración de solar.
- 3.- Se firme un convenio entre el propietario y el Excmo. Ayuntamiento, si se estima necesario, para que se efectúen las cesiones contenidas en la ficha del Sector,

proporcionales a la superficie bruta de la parcela edificada, donde se garantice la ejecución de las mismas.

2.4.- EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

2.4.1.- En suelo urbano consolidado, la ejecución de las determinaciones del planeamiento se realizará, en principio, mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2.4.2.- En actuaciones edificatorias de nueva planta, será obligatorio respetar en cualquier caso los chaflanes citados en el artículo 2.2.3.

2.4.3.- Cuando se hayan señalado, en suelo urbano consolidado, cesiones puntuales con el fin de rectificar alineaciones, u otros objetivos que no requieran la tramitación de instrumentos compensatorios, la formalización de estas cesiones será previa a la concesión de cualquier licencia de parcelación o edificación en la parcela afectada.

2.4.4.- Cuando se hayan previsto expropiaciones puntuales, su formalización no será requisito previo para la concesión de las licencias, pero éstas deberán respetar el suelo sujeto a expropiación, evitando actuaciones que supongan un incremento de su valor o dificultar su futura ocupación para los fines previstos en el planeamiento.

2.4.5.- Cuando el Ayuntamiento detecte la necesidad de completar las obras de urbanización en el suelo urbano consolidado al tramitar licencias de obra o parcelación, podrá optar por ejecutarlas de oficio como obras públicas ordinarias, o exigir su ejecución por parte de los propietarios afectados en el marco de actuaciones edificatorias. En este último caso:

a) El Ayuntamiento deberá concretar las obras de urbanización que resulten exigibles en los plazos de tramitación de las licencias de obra de las edificaciones asociadas.

b) La definición técnica de las obras de urbanización que vayan a cederse al Ayuntamiento se contendrá en un proyecto independiente, o complementario del de edificación e incluido en él, que se aprobará previa o simultáneamente por el órgano competente para conceder la licencia de edificación asociada.

c) Para conceder la licencia de edificación asociada, será necesario cumplir los requisitos citados en el art.2.1.7 de esta normativa, garantizando exclusivamente las obras de urbanización asociadas a cada proyecto edificatorio, y que no estén contempladas en el mismo.

2.5.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.5.1.- Se consideran sistemas generales:

a) La depuradora de aguas residuales, los tramos de la red de saneamiento señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a mas de una ZOU.

b) Las captaciones y depósitos, los tramos de la red de agua potable señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a mas de una ZOU.

NORMATIVA.

c) Las carreteras, travesías, y viales señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a mas de una ZOU.

d) Los espacios libres, zonas verdes u otras dotaciones señaladas como tales en los planos de ordenación.

2.5.2.- En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra, o en cualquier otro instrumento que implique la declaración de utilidad pública, y por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos.

En el suelo urbano de reserva, se obtendrá por cesión, contabilizándose, o no, como dotacional, dentro de los porcentajes citados en el art.23 del Reglamento de Planeamiento, en función de las especificaciones de la ficha correspondiente.

2.5.3.- En el suelo urbano consolidado, los sistemas generales se ejecutarán, en principio, como obras públicas ordinarias. En el urbano de reserva no consolidado, su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos a realizar con los propietarios del suelo, incluyendo todos los tramos necesarios para el funcionamiento normal de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes. El mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3.- NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO

3.1.1.- En este capítulo se regulan las determinaciones exigibles genéricamente a las parcelaciones o edificaciones con independencia de la zona en la que se ubican, es decir, sin tener en cuenta el destino urbanístico del suelo. Este capítulo tendrá el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos.

3.1.2.- En la normativa específica de zona o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

3.1.3.- Los conceptos o parámetros urbanísticos utilizados en la normativa, y la forma de medirlos, se definen en el anexo 2.

3.2.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

3.2.1.- Las instancias solicitando licencias de parcelación se acompañarán con un proyecto firmado por técnico competente indicando el estado actual de la finca, apoyado en la cartografía municipal, un plano de estado final de los lotes resultantes con cotas y/o coordenadas UTM suficientes para replantearlos sobre el terreno, y una relación de superficies. En el plano de estado actual se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes, o con alineaciones aprobadas, que afecten a los lotes resultantes.

3.2.2.- Cuando la parcelación proyectada suponga la creación o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobarlas. Cuando esté afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se hayan cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

3.2.3.- Cuando la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda autorizarse por tratarse de ajustes de linderos o finalidades no urbanísticas, el Ayuntamiento solo concederá la licencia advirtiendo la inedificabilidad de los lotes resultantes, o condicionándola a una finalidad concreta, debiendo inscribirse esta condición en el Registro de la Propiedad.

3.2.4.- En suelo de reserva urbana declarado expresamente como tal, no se permiten las parcelaciones, hasta su desarrollo mediante la ejecución de un proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que tengan por objeto la adecuación de los linderos a los límites de los ámbitos de ordenación o ejecución señalados en el planeamiento.

3.2.5.- No será necesaria licencia expresa de parcelación, con independencia de la aplicación de las tasas que procedan, cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

3.2.6.- La concesión de licencias de edificación que presupongan la división del suelo en varios lotes supondrá la concesión tácita de la licencia de parcelación correspondiente, siempre que del proyecto pueda deducirse la descripción de las

parcelas, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la tasa que corresponda por concesión de licencias de parcelación.

3.3.- VALLADOS

3.3.1.- Con las instancias solicitando licencias de vallado, deberá presentarse un plano acotado de la finca, indicando los viales o espacios libres afectados en su caso, y una descripción constructiva detallada del tipo de valla a ejecutar.

3.3.2.- En el suelo urbano de reserva, no pueden autorizarse obras que aumenten el valor de expropiación de las fincas existentes, o dificulten el desarrollo urbanístico. En consecuencia, antes de conceder cualquier licencia de vallado, se exigirá al propietario un compromiso por escrito que garantice la demolición a su costa cuando sea necesario ocupar la totalidad o parte de la finca como consecuencia de la aprobación de instrumentos de gestión urbanística.

3.3.3.- En el suelo rústico, y en tanto que el vallado no forme parte en un proyecto de edificación, las vallas serán, en principio, de malla metálica, alambreira, o especies vegetales. El Ayuntamiento, o la Comisión Provincial de Urbanismo en su caso, podrán autorizar otro tipo de vallados debidamente justificados en función del uso de la finca, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para no perjudicar al paisaje.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental los vallados serán de tal tipo que permitan el paso de la fauna silvestre y deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, y al artículo 20 del Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993 de 15 de julio, de Caza de Castilla La Mancha.

No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero.

3.3.4.- En suelo urbano de reserva, las vallas podrán ser, en principio, similares a las previstas para el suelo rústico, pero el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de vallados similares a los previstos para el suelo urbano consolidado en los frentes a espacios públicos existentes, con el fin de mantener el ornato necesario, en cuyo caso no se exigirá el compromiso citado en el art.3.3.2.

3.3.5.- En los solares edificables, y en defecto de determinaciones específicas en las ordenanzas de zona, las vallas serán de fábrica, tendrán una altura mínima de dos metros respecto a la rasante de la acera, y estarán acabadas con materiales y colores similares a los de las fachadas del entorno. En los edificios en construcción cuya ejecución se encuentre paralizada, o locales sin uso en planta baja, se cerrará obligatoriamente hasta el nivel del forjado de techo de esta planta.

3.4.- EDIFICACIONES

3.4.1.- Con las instancias solicitando licencias de edificación, se presentará:

a) Para obtener la licencia de edificación será suficiente la presentación de un proyecto básico, visado por colegio oficial, que contenga todas las determinaciones específicas constructivas contenidas en el CTE.

b) Para poder iniciar la obra, será obligatoria la redacción del proyecto de ejecución firmado por el técnico, o técnicos, competentes, visado por los colegios profesionales

correspondientes, cuando éste sea exigible de acuerdo con el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, y la presentación en el Ayuntamiento de los oficios de nombramiento del director de obra, director de ejecución de la obra, directores de proyectos parciales, y coordinador en materia de seguridad y salud, cuando existan.

3.4.2.- El proyecto de edificación contendrá una referencia a todas las instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos al edificio, con precisión suficiente para fijar un presupuesto general y justificar el cumplimiento de la normativa básica de la edificación cuyo cumplimiento deba ser comprobado por el Ayuntamiento, ordenanzas municipales y normativa urbanística, con independencia de que se trate de un documento único, o de un proyecto principal completado con otros parciales, en los términos previstos en la Ley 38/99.

3.4.3.- El proyecto incluirá en cualquier caso un plano de situación, referido a la cartografía catastral o a la utilizada en el planeamiento de detalle que resulte aplicable, y un plano acotado de emplazamiento, indicando la ubicación del edificio en la parcela, los viales o espacios libres del contorno, la situación de las instalaciones urbanas, y la de las acometidas previstas. En la memoria se justificará expresamente el cumplimiento de la ordenanza aplicable.

3.4.4.- Con las solicitudes de licencias de primera ocupación se presentará:

- a) Una copia de la licencia de edificación que ampara las obras.
- b) Copia del certificado o certificados finales de la totalidad de la obra, o de la fase compete y terminada cuando proceda, visada por los colegios profesionales que correspondan.
- c) Copia del acta de recepción citada en el art.6 de la Ley 38/99
- d) El libro del Edificio
- e) El Certificado de Eficiencia Energética.

3.5.- ESPACIOS COMUNITARIOS

3.5.1.- Se entienden como espacios comunitarios, a efectos de esta ordenanza, los espacios abiertos de titularidad privada en régimen de propiedad horizontal, o vinculados a varias fincas mediante cualquier régimen jurídico, situados en parcelas urbanas edificadas. Los propietarios de estos espacios, tienen el deber de destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento, y de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para cumplir este deber, en los términos previstos en la legislación vigente.

3.5.2.- Los espacios comunitarios deberán destinarse exclusivamente a espacios libres, jardines, aparcamientos en superficie o bajo rasante, áreas deportivas o de juego y zonas de paso. Las soluciones constructivas y acabados serán los adecuados para estos usos. Una vez formalizada la división horizontal o instrumento jurídico equivalente, en los espacios comunitarios no se permitirá ningún tipo de edificación.

3.5.3.- El Ayuntamiento podrá ordenar el cierre mediante vallado con control de acceso de los espacios comunitarios desde los espacios públicos, cuando sea necesario para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

3.5.4.- En tanto no se justifique documentalmente lo contrario, se entenderá como espacio comunitario cualquier espacio libre que no haya sido cedido y aceptado formalmente por el Ayuntamiento, en promociones posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal.

3.6.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

3.6.1.- Las plantas de sótano o semisótano de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, dispondrán de huecos o conductos que permitan instalar un sistema de ventilación, natural o forzado, capaz de renovar un mínimo de seis veces a la hora el volumen del local.

En los proyectos de edificación se justificará expresamente el cumplimiento de esta condición cuando no exista ventilación natural.

3.6.2.- Los accesos peatonales a sótanos desde espacios comunitarios de circulación se realizarán mediante escaleras protegidas, en los términos definidos en el CTE, con independencia del uso de las plantas de sótano.

3.6.3.- Los tramos de las redes interiores de saneamiento situados bajo la rasante de las calles dispondrán de elementos dinámicos o estáticos que impidan el retorno desde la red pública en caso de entrada en carga como consecuencia de avenidas.

Zonas Inundables.

3.6.4.- En las zonas clasificadas como inundables en el plano de ordenación O-9 se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos que no cuenten con un pozo de bombeo con doble bomba de impulsión que permita la evacuación del agua en caso de inundación.

Igualmente, la planta baja de las nuevas construcciones ubicadas en la zona inundable en el plano de ordenación O_9, deberán situarse a una cota superior a 0,70 m sobre rasante, cuando estén destinadas al uso residencial, como medida de prevención.

3.7.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS

3.7.1.- Vivienda y edificios residenciales.

3.7.1.1.- Se entiende como vivienda, el edificio, o parte del mismo, destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. En defecto de regulación específica, las condiciones higiénicas del uso vivienda se aplicarán supletoriamente a las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, como hoteles pensiones o residencias.

Se consideran habitaciones vivideras, las piezas de la vivienda o edificio residencial en las que se prevea la permanencia continuada de personas, como dormitorios, cocinas, cuartos de estar o asimilables. No se consideran vivideros los espacios de circulación, aseos, despensas y trasteros.

3.7.1.2.- Toda vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia, dormitorio doble, baño, y tendedero exterior. Se admite la unión de las dos primeras formando una única pieza, respetando la suma de las superficies útiles mínimas, y el resto de las

NORMATIVA.

condiciones aplicables a ambas piezas. En los edificios de vivienda colectiva, el tendedero podrá ser comunitario.

3.7.1.3.- Los dormitorios, baños y tendederos no podrán servir de paso a otras habitaciones vivideras. Las cocinas no se comunicarán directamente con dormitorios, ni con aseos provistos de retrete.

3.7.1.4.- No se permiten habitaciones vivideras en sótanos o semisótanos.

3.7.1.5.- El equipamiento y superficie útil mínima de las distintas piezas de la vivienda respetará la tabla siguiente:

- ☐ Cocina: 6 m². Dispondrá de fregadero, salida de gases, y conexiones para cocina y lavadora.
- ☐ Dormitorio doble: 10 m². Su forma permitirá colocar una cama de 135 x 200 con un margen de 50 cm en tres de sus lados.
- ☐ Dormitorio sencillo: 6 m². Su forma permitirá colocar una cama de 90 x 200 con un margen de 60 cm en dos de sus lados.
- ☐ Estar: 18 m², o 14 m² en viviendas de superficie útil inferior a 50 m².
- ☐ Baño: 3 m². Dispondrá de retrete, ducha provista de instalación de agua caliente, y lavabo.
- ☐ Aseo: 1 m² con un máximo de dos aparatos sanitarios.
- ☐ Espacios de circulación: 90 cm. de anchura mínima en pasillos. 100 cm de anchura mínima junto a la puerta de entrada a la vivienda.

3.7.1.6.- La ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras se realizará respetando los criterios siguientes:

A) Toda vivienda dispondrá, al menos, de un hueco de ventilación e iluminación exterior, abierto a una calle, o espacio público. O a un patio interior de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6,00 m de diámetro.

B) La iluminación y ventilación de todas las piezas habitables deberá resolverse de forma natural, mediante huecos de superficie superior al 10% de la útil de cada pieza.

3.7.2.- Garajes y locales con acceso rodado

a) Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas. El Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en su frente, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se perjudique el tránsito peatonal.

b) No se permite la apertura de nuevos accesos para vehículos desde calles peatonales, zonas verdes o espacios libres públicos.

c) En el caso de garajes colectivos, se respetarán las siguientes limitaciones geométricas:

- ☐ La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16%
- ☐ Las dimensiones mínimas de cada plaza independizable serán 220 x 450 cm.

NORMATIVA.

□□ El espacio de circulación interior permitirá el giro de los vehículos sin necesidad de ocupar el espacio destinado a plazas de aparcamiento. La anchura mínima de los pasillos de circulación será de 4 m.

□□ La altura libre mínima será 220 cm.

d) Los proyectos de edificación justificarán expresamente el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación CTE, del REBT, instrucciones complementarias y hojas de interpretación.

e) La anchura y situación de las puertas exteriores se diseñarán minimizando las molestias a terceros, evitando, siempre que sea posible, inutilizar tramos de acera o bandas de aparcamiento para ejecutar las maniobras de entrada y salida. La anchura mínima de las puertas será 3,00 m.

3.7.3.- Portales y escaleras comunes

3.7.3.1.- Los portales tendrán una anchura mínima de 1,40 metros, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere. El paso libre, o ancho de las hojas practicables del portal deberá tener al menos una de 80 cms. En cualquier caso, los recorridos entre el espacio público, el ascensor y los servicios comunitarios del edificio si los hubiera, será un itinerario accesible en los términos previstos en el Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

3.7.3.2.- El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de distribución será un metro.

3.7.3.3.- La altura de la contrahuella "A", y la anchura de la huella "B" serán uniformes a lo largo de toda la escalera, y estarán limitadas por los siguientes parámetros:

□□ $62 \text{ cm} \leq 2 \times A + B \leq 64 \text{ cm}$.

□□ $28 \text{ cm} \leq B \leq 32 \text{ cm}$.

3.7.3.4.- Las escaleras y pasillos contarán con barandillas de protección cuando existan diferencias de nivel laterales equivalentes a mas de dos peldaños. Las barandillas tendrán una altura mínima de 95 cm., medidos desde el centro de la huella o descansillo, y estarán diseñadas de forma que impidan la escalada de menores.

3.7.4.- Locales de otros usos en edificios residenciales

3.7.4.1.- En los edificios cuyo uso principal sea el residencial, el resto de los usos solo se admitirá cuando disponga de acceso directo desde la vía pública, ocupando locales en planta baja, y excepcionalmente, en las plantas inmediatamente inferior o superior cuando estén comunicadas directamente con la baja. Se excluyen de esta limitación los despachos profesionales sin utilización de instalaciones molestas.

3.7.4.2.- Los locales sin uso específico respetarán las siguientes condiciones:

a) Altura libre mínima de 300 cm.

b) Conexión con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y electricidad del edificio.

c) Huecos exteriores practicables, o conductos de ventilación independientes de 20 cm. de diámetro mínimo, de forma que ningún punto del local se encuentre a menos de diez metros de un elemento que permita la ventilación.

3.7.5.- Edificaciones destinadas a usos terciarios o industriales en régimen de comunidad.

3.7.5.1.- Los proyectos de edificación que se refieran a promociones de oficinas, locales o talleres en régimen de comunidad o alquiler establecerán las limitaciones de uso, aforo y riesgo de incendio necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de seguridad de los elementos comunes. Las actividades que se instalen definitivamente en los locales resultantes, justificarán el cumplimiento de las limitaciones impuestas en el proyecto principal con el que se hubiera obtenido la licencia de edificación, además de las que pudieran resultar del uso específico.

3.8.- PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES

3.8.1.- Se consideran fuera de ordenación los edificios o instalaciones existentes que incumplen las medidas de protección frente al fuego previstas en esta normativa, en las ordenanzas municipales, o en la normativa básica de la edificación de carácter obligatorio vigente, y en consecuencia, no se autorizarán obras de ampliación o reforma en tanto no se respeten estas medidas.

3.8.2.- El Ayuntamiento, por razones de seguridad pública, podrá ordenar la ejecución de obras destinadas a mejorar la protección contra incendios en edificios existentes que no cumplan las medidas previstas en la normativa obligatoria. A tal fin, en las edificaciones con una altura de evacuación igual o superior a 14 m, medidos conforme al CTE, los propietarios estarán obligados a solicitar, en el plazo de dos meses a partir de la aprobación definitiva del PDSU, un informe detallado sobre la situación actual de los inmuebles y sus riesgos al servicio contra incendios, que será entregado al Ayuntamiento.

3.8.3.- Las licencias de obra o apertura de actividades, y las órdenes de ejecución citadas en el artículo anterior, serán informadas preceptivamente por el servicio de extinción de incendios en las circunstancias que se detallan en el cuadro siguiente:

USO	CARACTERÍSTICAS		LICENCIAS DE		PERIODO DE INSPECCIÓN
			OBRA	APERT.	
VIVIENDA	Vivienda colectiva en bloque, a partir de 10 viviendas		X		3 años
RESIDENCIAL PUB.	En todos los casos		X	X	1 año
SANITARIO	Todos , excepto clínicas < 100 m2	Hospitales			1 año
		Otros	X	X	2 años
DOCENTE	Mayores de 200 m2		X	X	2 años
ADMINISTRATIVO	Mayores de 200 m2		X	X	2 años
COMERCIAL	Mayores de 100 m2		X	X	2 años
PUBLICA CONCURRENCIA	Mayores de 50 m2		X	X	1 años

NORMATIVA.

GARAJES		Mayores de 100 m2 o 4 plazas	X	X	3 años
INDUSTRIAL ALMECENES	Y	Mayores de 200 m2	X	X	Según art.7 R.D. 786/2001
PLANEAMIENTO		Planes de ordenación municipal	Antes de la aprobación municipal		

3.8.4.- Los propietarios de los edificios o locales tienen la obligación de mantener las instalaciones de seguridad contra incendios en perfecto estado de funcionamiento. Con esta finalidad, y al margen de las operaciones de retimbrado y recarga de aparatos a presión reguladas por la Consejería de Industria, las instalaciones de seguridad se revisarán en los plazos citados en el cuadro que acompaña al art.3.8.3. de esta normativa. De estas revisiones se dejará constancia en un acta en la que se detallen las comprobaciones realizadas, que podrá ser requerida en cualquier momento por el Ayuntamiento. La inobservancia de este precepto podrá dar lugar al cierre temporal de las instalaciones en tanto se realicen las comprobaciones necesarias.

3.8.5.- Las instalaciones de extinción o alarma que precisen de alimentación eléctrica para su funcionamiento deberán hacerlo mediante dos fuentes de suministro. La red secundaria deberá garantizar el tiempo de funcionamiento obligatorio previsto para cada instalación, con un mínimo de 30 minutos.

3.9.- USOS PROVISIONALES EN SOLARES

3.9.1.- En suelo urbano consolidado, y hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) Espacios libres y áreas deportivas al aire libre.
- b) Instalaciones desmontables destinadas al esparcimiento.
- c) Aparcamiento al aire libre.

Los propietarios podrán concertar con terceros, o con el propio Ayuntamiento, los usos provisionales citados.

En suelo urbanizable o rústico, las autorizaciones para usos provisionales se regulan directamente en los arts. 67, 172 y concordantes de la Ley 2/98

3.9.2.- Cuando se autoricen los usos provisionales citados en el art. anterior, se citará expresamente el plazo durante el que se concede la autorización. En su defecto, éste se entenderá de 30 días en el caso de instalaciones desmontables, y de tres años para los aparcamientos, espacios libres y áreas deportivas.

4.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.1- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

4.1.1.- En este capítulo se regulan genéricamente las características exigibles a las obras de urbanización ejecutadas sobre suelo público en cualquier clase de suelo, o que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

4.1.2.- Las determinaciones de este capítulo tendrán el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos. En la normativa específica de zona, Áreas de Reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

4.2.- RED DE AGUA POTABLE

4.2.1.- Materiales.

4.2.1.1.- Las tuberías y piezas especiales cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento. Tanto estas, como las arquetas u obras auxiliares, y se ajustarán, en su caso, a los modelos aprobados por el Ayuntamiento para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.2.2.- Diseño y ejecución de la red.

4.2.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas situadas preferentemente bajo las aceras, de forma que la generatriz superior del tubo quede a 60 cm. bajo la rasante, respetando las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:

- 50 cm. a tuberías de saneamiento, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.
- 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.2.2.2.- La zanja se rellenará con arena limpia hasta cubrir completamente la instalación, dejando un mínimo de 10 cm. del mismo material bajo el tubo. El resto podrá cubrirse con tierras seleccionadas, sin áridos mayores de 40 mm, compactadas hasta alcanzar una densidad superior al 95% del Próctor Normal.

4.2.2.3.- Se realizará una prueba de presión interior y estanqueidad, de acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

4.2.2.4.- Será obligatoria la instalación de hidrantes contra incendios, que se ajustarán a las prescripciones del art.5 del Apéndice uno del R.D. 1942/93 de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios,

NORMATIVA.

debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033, y distribuidos de forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 m.

4.2.2.5.- Será obligatoria la instalación de ventosas automáticas en los puntos altos de la red y bocas de riego normalizadas en todos los cruces de calle, o cada 100 m de distancia.

4.2.2.6.- No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por uno de sus extremos, se instalará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto.

4.2.2.7.- Los tramos situados bajo calzadas deberán protegerse adecuadamente frente a sollicitaciones mecánicas.

4.2.3.- Cálculo.

4.2.3.1.- El consumo mínimo considerado en el cálculo será de 175 l/h y día, con caudales punta equivalentes a 2,4 veces el caudal medio diario.

4.2.3.2.- La red de agua potable se dimensionará teniendo en cuenta el caudal y presión mínimos citados en el art. 2.2 del Apéndice 2 de la NBE-CPI/96, de forma que se garantice el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes en hora punta. El diámetro mínimo de los conductos será 125 mm.

4.2.4.- Acometidas.

4.2.4.1.- Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado normalizado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales, o de la empresa concesionaria del servicio.

4.2.4.2.- Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

4.2.4.3.- Las acometidas se realizarán en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm. Para diámetros superiores, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la red pública.

Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10 cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

4.2.5.- Recepción.

4.2.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de abastecimiento de aguas, será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

☐ Esquema final de la instalación realmente ejecutada.

☐ Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, ajustándose a la UNE 36-007.

☐ Fotografías del marcado de tuberías al que se refiere el apartado 4.4 del Pliego anterior.

- ☐ ☐ Certificación del resultado de las pruebas de presión interior y estanqueidad, conforme al mismo Pliego.

4.3.- RED DE ALCANTARILLADO

4.3.1.- Materiales.

4.3.1.1.- Se admiten tuberías y piezas especiales de cualquiera de los tipos descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Fomento. Podrá aceptarse el empleo de otros materiales, siempre que se justifique previamente su idoneidad mediante las certificaciones de ensayo que el Ayuntamiento estime necesarias.

4.3.1.2.- Las juntas serán estancas, y se ejecutarán mediante anillos de caucho natural o sintético, que cumplan la UNE 5390/75, u otros procedimientos homologados por el fabricante.

4.3.1.3.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.3.2.- Diseño y ejecución de la red.

4.3.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 100 cm bajo la rasante.

En caso contrario se adoptarán las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la seguridad a rotura. Se respetarán además las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:

- ☐ ☐ 50 cm. a tuberías de agua potable, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.
- ☐ ☐ 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.3.2.2.- La zanja se rellenará con tierras seleccionadas. Hasta los primeros 30 cm. por encima de la generatriz del tubo sin áridos mayores de 20 mm , y compactada hasta el 95% del Proctor Normal, el resto podrá contener material mas grueso , pero se compactará hasta el 100% del PN.

4.3.2.3.- Antes de la recepción, se realizará una prueba de funcionamiento con vertido de agua en cabecera y comprobación de paso por todos los pozos de registro, y una prueba de estanqueidad de 30 minutos en el 10% de los tramos. Ambas podrán sustituirse por una revisión con cámara de vídeo de todos los tramos.

4.3.2.5.- Será obligatoria la instalación de pozos de registro en todos los cruces, cabeceras, cambios de dirección o pendiente, o cada 50 m. de distancia máxima en tramos rectos. Los pozos serán estancos hasta una altura mínima de 50 cm. por encima de la generatriz superior de los tubos, dispondrán de patés de acero galvanizado u otro material inoxidable para permitir el acceso, y se construirán de forma que se

garantice la estabilidad mecánica y la resistencia al desgaste frente a la acción del agua o acciones exteriores.

4.3.2.6.- Será obligatoria la instalación de sumideros de calzada a ambos lados de la calle cada 50 m.

4.3.3.- Cálculo.

4.3.3.1.- Salvo calculo más estricto debidamente justificado, la red de saneamiento se dimensionará con los criterios de la NTE-ISA. El diámetro mínimo de los conductos será 300 mm.

4.3.4.- Acometidas.

4.3.4.1.- Las aguas residuales que viertan a la red pública de alcantarillado respetarán en todo caso las limitaciones del Reglamento municipal de vertidos y uso de acometidas a la red de alcantarillado. En el caso de actividades sujetas a autorización de vertido según este mismo Reglamento, será obligatoria la instalación de una arqueta general que permita el control de las condiciones de vertido.

4.3.4.2.- Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta estanca que respete toda la sección de las tuberías públicas.

4.3.4.3.- En situaciones excepcionales, cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales en suelos urbanos consolidados, el Ayuntamiento podrá exigir que el drenaje de cubiertas y patios se resuelva de forma superficial sin conexión a la red.

4.3.4.4.- Cuando existan sótanos o semisótanos, los propietarios de las edificaciones deberán tomar las precauciones necesarias para evitar inundaciones en caso de entrada en carga de la red, instalando sistemas antiretorno adecuados.

4.3.4.4.- Cuando no sea posible el desagüe por gravedad, la instalación de bombeo correrá a cargo del propietario de la finca, y se situará en su interior. La tubería de impulsión podrá situarse sobre suelo público, pero también se financiará y mantendrá por el propietario interesado.

4.3.5.- Recepción.

4.3.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de alcantarillado será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- ☐ Esquema final de la instalación realmente ejecutada, con plano de planta, secciones y profundidades en los pozos de registro.
- ☐ Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.
- ☐ Certificación expresa del resultado de las pruebas de funcionamiento y estanqueidad, o en su defecto, grabación interior en vídeo de todos los tramos.

4.4.- PAVIMENTACIÓN

4.4.1.- Rellenos.

4.4.1.1.- Los rellenos de tierras o materiales granulares a ejecutar en espacios destinados a viales se compactarán hasta alcanzar una densidad igual o superior al 95% del Proctor Normal. Para el control de compactación se formarán lotes de 3.500 m² de superficie o fracción, realizándose cinco ensayos por lote distribuidos de forma aleatoria.

4.4.2.- Calzadas.

4.4.2.1.- La sección constructiva de la calzada será la adecuada en función del nivel de tráfico y del tipo de explanada, justificando el diseño adoptado en la memoria del proyecto.

4.4.2.2.- Las mezclas bituminosas respetarán del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes. La fabricación, control y puesta en obra del hormigón, respetará la EHE.

4.4.3.- Aceras.

4.4.3.1.- Las aceras y recorridos peatonales cumplirán las especificaciones del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

4.4.3.2.- Los bordillos, baldosas u otros materiales de acabado, cumplirán las especificaciones mínimas siguientes:

☐ ☐ Coeficiente de absorción de agua máximo , determinado según UNE 7008, del 10% en peso.

☐ ☐ Pérdida por desgaste inferior a 3 mm. Las baldosas se ensayarán según la UNE 7015. En bordillos, según la UNE 7069.

4.4.4.- Dispositivos de cubrición o cierre.

4.4.4.1.- Se refiere este apartado a los dispositivos instalados en zonas de circulación, sometidos de forma permanente u ocasional a las sollicitaciones del tráfico peatonal o rodado, como tapas de registro, sumideros, cubre-alcorques o similares.

4.4.4.2.- Los dispositivos sometidos a sollicitaciones de tráfico se dimensionarán de forma que puedan soportar las cargas previsibles en función de aquel, utilizándose preferentemente dispositivos homologados y marcados conforme a la norma EN 124. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá exigir que se justifique esta adecuación mediante la realización de los ensayos necesarios conforme a la norma citada.

4.4.4.3.- Los dispositivos situados sobre aceras o áreas peatonales respetarán la normativa vigente sobre de accesibilidad.

4.4.5.- Recepción.

Para la recepción de las obras de pavimentación será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

☐ ☐ Certificación con el resultado de los controles de compactación de firmes y sub-bases granulares.

- Certificación con el resultado de los controles obligatorios del hormigón, mezclas bituminosas, bordillos y baldosas.
- Certificación justificativa de la clasificación de zahorras artificiales.

En el momento de la recepción se entregará al Ayuntamiento documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

4.5.1.- Materiales.

4.5.1.1.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario. En el resto de los casos, se utilizarán materiales y sistemas en los que prime la durabilidad, seguridad, consumo reducido y facilidad de mantenimiento.

4.5.2.- Diseño y ejecución de la red.

4.5.2.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas, con luminarias instaladas sobre báculos o columnas de altura adecuada al carácter de la vía o espacio público a iluminar. Los tendidos aéreos, o luminarias murales se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, o en instalaciones provisionales. En cualquier caso, se respetarán las determinaciones del REBT e instrucciones complementarias.

4.5.2.2.- Los centros de mando se situarán lo mas cerca posible de los centros transformación, y en cualquier caso, serán accesibles directamente desde espacios públicos.

El número de centros será el menor posible en cada instalación, haciendo compatible esta exigencia con el cálculo de la sección de los cables. Además de los elementos de protección y medida, dispondrán de un sistema automático de accionamiento, similar al utilizado por el propio Ayuntamiento.

4.5.2.3.- Los cruces de calzadas se realizarán bajo tubo reforzado con arquetas de registro en los extremos para facilitar la sustitución del cableado en caso necesario. En estos tramos se dejarán tubos de reserva en previsión de futuras ampliaciones.

4.5.2.4.- Los cambios de sección, derivaciones y empalmes se realizarán en el interior de los báculos, o arquetas específicamente preparadas para este fin. Las conexiones se realizarán con sistemas normalizados aislados con resina.

4.5.2.5.- En áreas peatonales, o calles de tráfico ligero, se instalarán preferiblemente luminarias de doble lámpara con doble circuito, para posibilitar ahorro de energía mediante el apagado de una parte de la instalación en horas de poco tráfico.

4.5.2.6.- Se conectarán a tierra todos los elementos metálicos de conformidad con el REBT e instrucciones complementarias.

4.5.3.- Cálculos luminotécnicos.

La disposición, potencia y tipo de las luminarias será la adecuada para el ambiente urbano que se desea iluminar, respetando, en principio, los mínimos establecidos en los

cuadros adjuntos. El Ayuntamiento podrá admitir, o exigir, límites diferentes en circunstancias excepcionales justificadas expresamente en el expediente de aprobación de la instalación.

Los proyectos técnicos justificarán expresamente el cumplimiento de estos parámetros.

4.5.4.- Recepción.

4.5.4.1.- Para la recepción de las instalaciones de alumbrado público será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, y boletín de la instalación sellado por la Consejería de Industria, la siguiente documentación:

- ☐ ☐ Copia del proyecto técnico reglamentario visado en la Delegación Provincial de la consejería competente a los efectos previstos en el REBT, RD 2135/1980 de 26 de septiembre, y Orden de 19-12-1980.
- ☐ ☐ Instrucciones de mantenimiento y conservación de la instalación, cuando se utilicen materiales no habituales.
- ☐ ☐ Certificación expresa del resultado de las mediciones realizadas de resistencia a tierra, equilibrio de fases, y aislamiento.

4.6.- USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS

4.6.1.- Generalidades

4.6.1.1.- Las conducciones que discurran por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas, podrán disponerse en cajones de servicios, enterradas individualmente bajo tubo, directamente enterradas, o en tendidos aéreos. El sistema a utilizar en cada caso dependerá de las prescripciones del planeamiento urbanístico y normativa de las compañías suministradoras. Salvo disposición expresa en contrario, los servicios de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones se instalarán enterrados bajo tubo, mientras que las conducciones de gas se instalarán directamente enterradas, quedando prohibido expresamente su alojamiento en galerías de servicios o cajones no rellenos.

4.6.1.2.- Cada red será perfectamente identificable, mediante rótulo o impresión en sus elementos visibles en el pavimento. Las redes subterráneas discurrirán, siempre que sea posible, bajo las aceras, debiendo protegerse mecánicamente los tramos que, por cualquier motivo, tengan que situarse bajo las calzadas.

4.6.1.3.- El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la retirada de los tramos que se encuentren fuera de servicio, y en general, el mantenimiento de las redes en condiciones de seguridad y ornato público.

4.6.2.- Cajones de servicio.

4.6.2.1.- Se denominan cajones de servicio aquellas construcciones de sección generalmente rectangular, accesibles desde el exterior y cubiertas con losas, que podrán estar simplemente apoyadas y sin trabar con las contiguas cuando el peso de cada unidad sea mayor o igual a 75 kg.; en caso contrario se dispondrán en el pavimento piezas contrastadas que inequívocamente definan el eje del cajón en todo su trazado.

4.6.2.2.- Se situarán necesariamente bajo las aceras y paralelamente a la línea de bordillo.

Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y tuberías instaladas queden de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos propios de reparación o sustitución de los servicios instalados.

4.6.2.3.- Conforme a la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios, siendo en ambos supuestos con cargo a éstos últimos los costes que se originen, en la cuantía estipulada en el art.31 de la mencionada Ley.

4.6.2.4.- En el caso de que la construcción no corresponda a una iniciativa municipal, los interesados pedirán la autorización correspondiente al Ayuntamiento, que podrá establecer las condiciones que estime convenientes. En cualquier caso, el propietario quedará obligado a admitir la instalación en la galería o cajón de todas las instalaciones compatibles, que los servicios técnicos municipales consideren necesarias. Las empresas que no hayan participado en la construcción podrán usarlas, previo pago de los cánones correspondientes.

4.6.3.- Servicios enterrados bajo tubo.

4.6.3.1.- Son los que se alojan en tuberías de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de abrir el pavimento entre dos arquetas de tiro o puntos de sellado consecutivos. Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a 50 metros, o a las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.

4.6.3.2.- En la instalación de las tuberías se deberá garantizar que, al realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, con presiones de hasta 1 Kp/cm , el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.

4.6.3.3.- Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especiales, deberá ponerse en conocimiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, siendo la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.

4.6.3.4.- Siempre que sea posible, tanto los conductos como las arquetas de registro se situarán en las aceras o áreas peatonales, evitando, estas últimas, las limas de recogida de aguas.

4.6.4.- Distribución de los distintos servicios en el ancho de la acera.

Como norma general, se reservará el primer tercio de la acera, a partir del bordillo, o línea de alcorques, para las instalaciones de alumbrado y telecomunicaciones, el segundo para la red de agua potable, y el más próximo a las edificaciones para electricidad. En aceras con ancho libre inferior a 2 m el gas se instalará preferentemente por las calzadas.

4.6.5.- Tendidos aéreos.

4.6.5.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas. Los tendidos aéreos se admitirán únicamente en el

caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, en instalaciones provisionales, y en viales incluidos en toda su anchura en zonas industriales, siempre que no entorpezcan la construcción de las edificaciones. Los tendidos aéreos de media tensión únicamente se admitirán en pasillos o corredores contemplados expresamente en el planeamiento.

4.6.5.2.- En obras de reforma o reposición en áreas con instalaciones aéreas, se procurará entubar, al menos, los cruces de calle, dejando arquetas de registro en las aceras. En cualquier caso, las instalaciones aéreas se entenderán siempre provisionales, siendo a cargo del titular del servicio los costes que se originen por la retirada o modificación de las líneas cuando el Ayuntamiento lo requiera.

4.6.6.- Ejecución de las obras para la instalación de servicios enterrados o cajones.

4.6.6.1.- En las vías y espacios públicos de nueva pavimentación, construcción o reforma, se establece un plazo mínimo de protección de tres años, contados a partir de la fecha de la recepción provisional de la obra correspondiente, durante los cuales no podrán realizarse obras que supongan demolición de lo construido.

4.6.6.2.- En los proyectos que incluyan apertura de zanjas en los espacios públicos, se incluirán previsiones expresas de señalización, seguridad, desvío y control de tráfico.

Aquellas actuaciones que afecten a calzada y/o acera se protegerán en todos los casos y hasta la finalización de los trabajos de reposición de tal forma que el desnivel producido no sea superior a 3 centímetros, si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento y se colocarán de tal modo que no se produzca un desnivel superior al indicado entre el pavimento y la cara superior del palastro.

4.6.6.3.- Los proyectos, o en su defecto las instancias de solicitud, fijarán un plazo máximo para la realización de los trabajos. Cuando se requiera control de tráfico, también será obligatorio avisar al Ayuntamiento con antelación suficiente el comienzo de los trabajos. Cuando las circunstancias lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en jornada prolongada de tres turnos, o en sábados y festivos, con el fin de reducir estos plazos.

4.6.6.4.- La máxima longitud de zanja simultáneamente abierta en suelo urbano será de 60 metros, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de la licencia.

4.6.6.5.- El relleno de zanjas se realizará con tierras de aportación cuando sea necesario, y se compactará hasta un mínimo del 95% del Proctor Normal.

4.6.6.6.- En las licencias que impliquen demolición de pavimentos o instalaciones municipales existentes, se exigirá garantía suficiente para asegurar la reposición. El plazo de garantía de las obras será de un año, contado a partir de la fecha de recepción. Durante este tiempo el Ayuntamiento tendrá derecho a exigir del causante la reparación que proceda.

4.6.6.7.- Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado correctamente según la licencia concedida, abonará a la compañía afectada el coste de las obras conforme a la normativa que fuera aplicable. Si ésta no existiese, al abono será del 80% del coste total, disminuido en un 5 por 100 cada año o fracción desde su instalación.

Si la modificación del servicio fuera propuesta de la Compañía o de tercero, o la instalación existente no correspondiera a la licencia concedida, el importe íntegro de la misma será a su cargo.

4.6.7.- Recepción.

Para la recepción de las obras será preciso presentar, además del certificado final firmado por el técnico director de las mismas, documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.7.- PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES.

4.7.1.- Las obras de urbanización a ejecutar por particulares sobre suelo público, o que vaya a ser cedido al Ayuntamiento, en virtud de programas de actuación urbanizadora, actuaciones edificatorias, o cualquier otro sistema de ejecución previsto en la legislación vigente, se cederán formalmente al Ayuntamiento una vez ejecutadas conforme a los proyectos aprobados.

4.7.2.- La recepción provisional se solicitará por el urbanizador o persona responsable ante el Ayuntamiento de la ejecución de las obras. La solicitud se acompañará con el, o los certificados final de obra debidamente visados, correspondientes a la totalidad de la obra, o fase que se entrega, y con los documentos específicos citados en este capítulo para cada tipo de obra o instalación.

4.7.3.- Una vez completada la solicitud, se realizará una inspección con las formalidades y efectos citados en el art.147 y concordantes de la Ley 13/95 de contratos de las administraciones públicas, entendiendo que las referencias al contratista se referirán, en este caso, al urbanizador. En caso de silencio administrativo, las obras se considerarán recibidas provisionalmente una vez transcurrido un mes desde que se hubiera completado la solicitud, según se especifica en el artículo anterior.

4.7.4.- El plazo de garantía será de un año, salvo que se hubiera especificado otro distinto en un convenio específico con el urbanizador. Una vez cumplido este plazo, las obras se entenderán recibidas definitivamente, salvo que se hubiera comunicado expresamente alguna deficiencia al urbanizador durante el plazo de garantía, en cuyo caso, será necesaria una nueva inspección para comprobar la ejecución de las reparaciones exigidas.

5.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

5.1.- CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS

5.1.1.- En los bienes y ámbitos protegidos relacionados expresamente en el Anexo nº 1, se aplicará la ordenanza señalada en cada caso en el plano de zonificación, completada con las condiciones particulares que se señalan en cada caso en su ficha correspondiente, y en las que figuran con carácter general en presente apartado. En caso de contradicción, prevalecerán las condiciones contenidas en las fichas y las de los artículos siguientes, por este orden.

5.1.2.- Salvo especificación expresa en contrario en el anexo nº 1, las parcelas en las que se sitúan estos edificios o elementos se consideran indivisibles, y en consecuencia no se concederán licencias de parcelación.

5.1.3.- Al solicitar licencias de obra, los interesados aportarán una descripción exhaustiva del estado actual de los inmuebles, y de su relación con los colindantes, que incluirá un reportaje fotográfico. Se exceptúan de esta obligación las obras de mera conservación y mantenimiento.

5.1.4.- En los yacimientos se considerará aplicable el art.21 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha, con el siguiente procedimiento de control:

a) Previamente a cualquier actividad que comporte remoción de tierras, el promotor implicado realizará a su cargo un estudio referente al posible valor arqueológico redactado por titulado competente. Este estudio podrá realizarse para cada solar individual, o para unidades de actuación completas, de forma que cuando ya haya realizado el segundo no será necesario el primero.

b) La Consejería de Educación y Cultura, en función del contenido de este estudio previo, determinará la necesidad de un control arqueológico. Cuando este control implique trabajos de prospección o excavación, éstos deberán ser autorizados expresamente por tiempo y espacio determinados por la Consejería de Educación y Cultura.

c) El estudio o control citados en los párrafos anteriores habrán de concluir en informe del director de los trabajos manifestándose como mínimo sobre los siguientes aspectos:

1.- Valoración arqueológica del área estudiada con una estimación de los restos que pudieran existir a partir de los indicios conocidos o excavaciones realizadas.

2.- Propuesta de finalización o continuación del seguimiento arqueológico en función de la valoración anterior, con referencia expresa a los trabajos que se considere necesario realizar durante la ejecución de las obras en su caso.

3.- Propuesta de conservación de los restos arqueológicos detectados en su caso, incluyendo eventuales condiciones a incorporar al conceder la licencia urbanística.

d) El visado definitivo de estos informes contendrá un pronunciamiento de la Consejería sobre cuantas cuestiones suscite la protección del patrimonio arqueológico

afectado, y en concreto, sobre las condiciones que hayan de incorporarse con tal fin a las correspondientes licencias urbanísticas.

e) A los elementos inventariados, no declarados, les será de aplicación lo preceptuado en los artículos 25 y 37 de la Ley 16/85, que son los siguientes:

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

Artículo 37.2. 1º. La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural. 2. Igualmente, podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1º de esta Ley. En tal supuesto, la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles a favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.

f) Normas de Control Arqueológico. Procedimiento de Control Arqueológico (artículo 21 de la Ley 4/1990).

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de moción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos señalados anteriormente (extensible a los B.I.B.) y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al 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 cualidad 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:

NORMATIVA.

- 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 aquéllos.
- b) Entregar a la Dirección General o la Museo o Centro, que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas, y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.
- c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos; y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

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

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 Bienes y Actividades Culturales, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

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

SEXTO.- El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales 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.

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

Para finalizar, se incluyen a efectos informativos, el siguiente recordatorio de preceptos legales de eventual aplicación:

Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 4 de la correlativa 4/90 de Patrimonio de Castilla-La Mancha, los Ayuntamientos de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura en la conservación y custodia del patrimonio histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería, cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio.

5.2.- MEDIDAS CORRECTORAS ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

Para delimitar el riesgo de inundaciones al que se encuentra expuesto el núcleo urbano se han utilizado principalmente los mapas de peligrosidad y riesgo de inundaciones elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El núcleo urbano al haberse implantado históricamente en las márgenes del río Bullaque, se encuentra expuesto al riesgo de las inundaciones asociado a este cauce, por lo que ante esta situación, no cabe alteración posible, por lo que se proponen las siguientes medidas de carácter preventivo y corrector:

- La planta baja de las futuras construcciones ubicadas en zonas que previsiblemente sean afectadas por la crecida de periodo de retorno de 500 años, deberán situarse a una cota superior al calado de las inundaciones previstas para dicho periodo de retorno.

- Se evitará en las zonas afectadas por la crecida para el periodo de retorno de 500 años la implantación de usos destinados a la atención a la población en caso de catástrofe o instalaciones potencialmente contaminantes.

- Se evitará en las zonas afectadas por la crecida para el periodo de retorno de 500 años la implantación de usos sensibles bajo rasante.

- Para las nuevas edificaciones se recomienda la no ocupación del suelo bajo rasante en las zonas afectadas por la crecida extraordinaria (T500 años). No obstante en caso de construirse sótanos, estos deberán contar con un pozo de bombeo con doble bomba de impulsión que permita la evacuación del agua en caso de inundación. Del mismo modo el acceso a los mismos, así como cualquier otro hueco que pudiera contemplar, deberá situarse por encima de la cota de inundación prevista para el periodo de retorno de 100 años. Para delimitar el riesgo de inundaciones al que se encuentra expuesto

- Para el S.U.R-4, al afectarle en gran medida la zona inundable, se deja condicionado su desarrollo a la elaboración de un nuevo estudio hidrológico y de avenidas de detalle más concreto para este suelo, que descarte la posibilidad de inundación o proponga nuevas medidas correctoras.

6.- NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano se establecen las siguientes condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbana.

6.1.- Z.O.U.1. RESIDENCIAL INTENSIVA.

Será de aplicación para todas las zonas de suelo urbano reservadas para esta tipología.

Alineaciones

6.1.1.- Son las definidas en los planos de ordenación.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

6.1.2.- En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales. No obstante se permiten retranqueos de 3 m, siempre que se cierre el frente de parcela con una altura igual o inferior a 2,50 m. en todos los linderos, con el zócalo de fábrica maciza de una altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

Parcela mínima y densidad máxima.

6.1.3.- Se respeta la parcela catastral histórica, solamente a efectos de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 100 m², con una longitud de fachada mínima de 5 m. No se limita directamente la densidad máxima.

Edificabilidad.

6.1.4.- En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y fondo edificable. En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art.31.a) del TRLOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 m²/m² sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

Fondo edificable.

6.1.5.- El fondo edificable en plantas altas se limita a 20 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores. No se limita el fondo edificable en plantas bajas, en el caso de que el uso sea residencial deberá cumplir con los requisitos de vivienda exterior.

Alturas admisibles y cubiertas

6.1.6.- Se autorizan 2 plantas y 7,50 m., medidos conforme se indica en el anexo nº 2.

6.1.7.- Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, terrazas y faldones de cubierta que cumplan las condiciones siguientes:

a) Todos los volúmenes situados sobre la altura máxima, incluida la cubierta, se ejecutarán bajo planos inclinados un máximo de 30° a partir de los aleros, o elementos constructivos equivalentes, tanto en las fachadas como en los patios interiores o espacios no edificables.

b) La altura de las cubreras no superará en ningún caso más de 4,0 metros la cota de altura máxima permitida para la fachada.

c) Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios.

d) En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 m. sobre la altura máxima.

d) En el caso de existir bajo cubierta se permitirán también la caja de escalera en la fachada.

6.1.8.- Se admitirán aprovechamientos bajo los faldones de cubierta definidos en el artículo anterior, incluida la vivienda, siempre que no supongan la aparición de volúmenes exteriores, aunque no se vinculen jurídicamente a los usos de las plantas inferiores, (se permite la caja de escalera en fachada).

6.1.9.- Sobre las plantas bajas que superen el fondo máximo edificable, no se admitirán los aprovechamientos bajo cubierta definidos en el artículo anterior. Las cubiertas tendrán, en este caso, una altura máxima de 5 m hasta el punto más alto, incluyendo los cerramientos perimetrales cuando existan.

6.1.10.- Se admiten entreplantas en la franja de los locales existentes situada bajo el fondo edificable de las plantas altas, siempre que se cumplan, además, las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local primitivo.

b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,6 m. en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

c) La superficie de las entreplantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad, pero se contabilizará como superficie útil del local.

Cuerpos volados

6.1.11.- Sobre las alineaciones o líneas de edificación interiores se permitirán únicamente los salientes regulados en los puntos siguientes:

a) En planta baja, se permite sobresalir hasta un máximo de 12 cm. por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana. En plantas altas, se respetarán las limitaciones de los banderines o voladizos.

b) Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

1.- Altura libre de 2,4 m. sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

- 2.- El saliente máximo será inferior en 40 cm. al ancho de la acera en cada punto.
- 3.- Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo será de 50 cm.
- c) Como cuerpos volados se admiten únicamente los balcones abiertos, o los miradores completamente acristalados, siempre que respeten las siguientes reglas:

- 1.- Altura libre de 3,20 m. desde la rasante de la acera.
- 2.- El saliente máximo de 1/12 del ancho de la calle en cada punto, con un máximo de 0,80 m. , y sin que se supere en ningún caso el ancho de la acera.

Quando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo será de 50 cm.

Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.

6.1.12.- Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar piezas habitables de uso residencial, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro. Las dimensiones del patio garantizarán, así mismo, luces rectas de tres metros en cada una de las ventanas previstas. A estos efectos, se entenderá como perímetro del patio la proyección vertical de los cerramientos de las distintas plantas y límites de parcela, y como pieza habitable, aquella en la que puedan desarrollarse actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas. En los edificios de vivienda, en concreto, no se considerarán habitables los baños, despensas, distribuidores y cajas de escalera, que podrán ventilarse por otros procedimientos.

6.1.13.- Los patios no podrán cubrirse total ni parcialmente con elementos que dificulten la ventilación natural.

6.1.14.- Los patios con perímetro abierto a un espacio público o privado de dimensiones superiores, respetarán en todo caso las limitaciones del artículo anterior referidas a las luces rectas.

6.1.15.- Se admite el uso privativo de los patios en planta baja. Las posibles divisiones mediante particiones interiores no perjudicarán su función como elemento de ventilación e iluminación del conjunto del edificio, y tendrán una altura inferior a 2,00 m. medidos sobre el suelo del patio.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

6.1.16.- El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia, con las condiciones previstas en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, no superará los 40 dba entre las 8:00 y las 22:00 horas, ni los 30 dba entre las 22:00 y las 8:00 h.

6.1.17.- Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados en el artículo anterior.

6.1.18.- Los niveles máximos de ruido emitidos por las actividades situadas en esta zona no podrán superar los 40 dba, medidos en el exterior del local conforme se indica en el art.29 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Este límite no será de aplicación en el caso de que no se alcancen los límites establecidos en el art.5.2.16.

6.1.19.- Los elementos constructivos verticales u horizontales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como foco de ruido, y otro recinto contiguo, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 55 dba. a ruido aéreo, equivalente a un muro continuo de un pie de fábrica de ladrillo perforado. Las fachadas de los locales con equipos de música o similares que puedan estar abiertos a partir de las 24:00 h. Deberán cumplir, además, los siguientes requisitos:

- A) Doble puerta de cierre automático con vestíbulo de aislamiento en el acceso exterior.
- B) Ventanales fijos con doble acristalamiento en todos los huecos de iluminación.
- C) Ventilación forzada mediante conductos aislados acústicamente.
- D) En cualquier caso, se garantizará un aislamiento global de la fachada superior a 40 dba.

En todos los casos, el cálculo se realizara con los criterios del Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.

6.1.20.- Las nuevas edificaciones deberán cumplir los estándares de aparcamiento del art.31.1.d) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. A estos efectos, podrán tenerse en cuenta las plazas existentes en el viario público en cada frente de fachada, siempre que las previstas en el interior de la parcela cubran, al menos, una plaza por vivienda o local independiente. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá dispensar de forma motivada del cumplimiento de esta obligación en edificios de vivienda, por configuración del solar o cuando el espacio público disponible en el entorno garantice holgadamente las necesidades de aparcamiento.

6.1.21.- Cuando se pretenda instalar una actividad industrial o terciaria con mas de 250 m² útiles, o con aforo superior a las 50 personas, calculado conforme al CTE, deberá presentarse un estudio específico de tráfico, aparcamiento, y carga y descarga al solicitar la licencia de apertura, y reservar el espacio adicional necesario en el interior de la parcela o local, con un mínimo de 30 m² por cada 100 m² de superficie útil. Este estándar será independiente del fijado en el art.31 de la LOTAU.

Condiciones de uso

6.1.22.- El uso característico en esta zona es el residencial, que se admite en todas sus categorías. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno descritas anteriormente.

6.1.23.- No se permitirá la instalación de actividades molestas, de acuerdo con la legislación sectorial, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

6.1.24.- No se permitirá la instalación de actividades que requieran el tráfico o aparcamiento de camiones de más de 10 toneladas, o maquinaria pesada de cualquier tipo.

6.1.25.- No se permiten actividades ganaderas, ni tránsito de animales por la vía pública.

6.1.26.- No se permiten los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables, excepto los vinculados directamente al consumo energético de las edificaciones o instalaciones. Se toleran las instalaciones de distribución al por menor existentes, sin

perjuicio de la necesidad de adaptación para evitar molestias, o peligro de incendios, en su caso.

Condiciones estéticas

6.1.27.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, definidas, en principio, mediante los siguientes parámetros:

- a) Aleros y cubiertas.- El vuelo máximo de los aleros será el que tengan en cada caso los balcones y/o miradores correspondientes, mas 0,25 m. Se admiten las cubiertas planas.
- b) Fachadas.- Se autoriza el uso de ladrillo visto en su color, los enfoscados y revocos, la pintura de exteriores en acabado mate, los revestidos de piedra natural y/o artificial y la madera. Se prohíben de forma expresa los aplacados con azulejos cerámicos.
- c) Cubiertas.- Si la cubierta no es plana, es obligatorio el uso de teja cerámica en su color, en cualquiera de sus modalidades o colores. Con carácter general se prohíbe expresamente el uso como material de cobertura, en cualquier lugar de la cubierta que no corresponda a naves o garajes, de chapas o paneles cualquier tipo o material. Para que en los casos citados anteriormente pueda autorizarse la cobertura mediante dichos materiales ha de justificarse que no serán visibles desde ningún lugar de la vía pública.
- d) Anuncios y reclamos comerciales.- Se podrán colocar en todas las plantas.

6.1.28.- Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes con el entorno.

Zonas Inundables.

6.1.29.- En las zonas clasificadas como inundables en el plano de ordenación O-9 se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos que no cuenten con un pozo de bombeo con doble bomba de impulsión que permita la evacuación del agua en caso de inundación.

Igualmente, la planta baja de las nuevas construcciones ubicadas en la zona inundable en el plano de ordenación O_9, deberán situarse a una cota superior a 0,70 m sobre rasante, cuando estén destinadas al uso residencial, como medida de prevención.

6.2.- Z.O.U.2. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Será de aplicación para todas las zonas de suelo urbano reservadas para esta tipología. Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la Z.O.U.1. RESIDENCIAL INTENSIVA.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

6.2.1.- La tipología de edificación será aislada, con los siguientes retranqueos:

NORMATIVA.

a) Las parcelas con más de 15 m de fachada tendrán retranqueos obligatorios de 3 m entodos sus linderos. Se podrán adosar a uno de los linderos, mediante acuerdo notarial entre propietarios.

b) Las parcelas con menos de 15 m de fachada sólo tendrán retranqueos obligatorios en los linderos frontal y posterior, siendo el resto opcionales.

c) Las parcelas en esquina sólo deberán retranquearse obligatoriamente 3 m a una fachada, pudiendo adosarse a la otra.

Parcela mínima y densidad máxima.

6.2.2.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 250 m². En cada parcela solo se admitirá una vivienda.

Vallados.

6.2.3.- Las vallas de cerramiento, cuando existan, tendrán una altura igual o inferior a 2,50 m. en todos los linderos, y el zócalo de fábrica maciza una altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

Edificabilidad

6.2.4.- 0,5 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan, siempre que no se destinen a los usos propios del viario, como tráfico rodado, aparcamiento y accesos peatonales.

Ocupación y fondo edificable.

6.2.5.- La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

Condiciones de uso

6.2.6.- El uso característico es el residencial unifamiliar. Se admiten los usos comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados, así como pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio.

Condiciones estéticas

6.2.7.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la Z.O.U.1. RESIDENCIAL INTENSIVA.

Zonas Inundables.

6.2.8.- En las zonas clasificadas como inundables en el plano de ordenación O-9 se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos que no cuenten con un pozo de bombeo con doble bomba de impulsión que permita la evacuación del agua en caso de inundación.

Igualmente, la planta baja de las nuevas construcciones ubicadas en la zona inundable en el plano de ordenación O_9, deberán situarse a una cota superior a 0,70 m sobre rasante, cuando estén destinadas al uso residencial, como medida de prevención.

6.3.- Z.O.U.3. INDUSTRIAL**Definición**

6.3.1.- Industria o comercio de fabricación, almacenamiento y manipulación, con adosamiento de la nave a los linderos.

Alineaciones y rasantes

6.3.2.- Serán las que vengan definidas en los planos de Ordenación, debiéndose en todo caso ajustarse con la alineación oficial de parcela.

Retranqueos

6.3.3.- Los retranqueos serán libres, adaptándose a las necesidades industriales y de funcionamiento, tanto en línea de fachada como en los laterales y el fondo.

Parcela mínima

6.3.4.- 500 m²

Frentes de parcela

6.3.5.- No se fijan frentes mínimos o máximos de parcela, pudiéndose variar los contemplados en la reparcelación.

Superficie de ocupación

6.3.6.- No se fija superficie de ocupación.

Alturas de la edificación

6.3.7.- La altura máxima de la edificación será de 10 m. Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de elementos técnicos propios de la actividad, no habitables.

Edificabilidad

6.3.8.- Será de 0.5 m²/m², medidos sobre la totalidad de la zona.

No computan como edificabilidad los cuerpos abiertos por tres de sus lados, (tejas vanas, tinglados, estacionamientos, etc.).

Edificaciones singulares

6.3.9.- Debido a la propia singularidad de la Industria Intensiva, y a su difícil clasificación tipológica, se admitirán todo tipo de edificaciones singulares, atendiendo, exclusivamente en materia urbanística, al visto bueno de los técnicos municipales, en orden al adecuado encaje en el entorno industrial.

Condiciones particulares de zona

6.3.10.- Se prohíbe la instalación de empresas que generen polvo o partículas, como pueden ser empresas transformadoras de cementos, yesos, ladrillos y bloques; plantas de aglomerado, grandes empresas transformadoras de madera, etc.

Usos pormenorizados de la edificación

6.3.11.- El uso permitido en general es el uso industrial compatible con el agropecuario.

6.4.- Z.O.U.4. RESIDENCIAL AGROPECUARIO.

Será de aplicación para todas las zonas de suelo urbano reservadas para esta tipología.

6.4.1.- Compatibilidad.

Debido a las especiales características de estas zonas se permite la compatibilidad de tipologías, tanto de Z.O.U.1. RESIDENCIAL INTENSIVA, como de Z.O.U.3. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Por consiguiente serán de aplicación indistintamente el artículo 6.1. y el 6.2.

6.4.2.- Usos.

El uso característico es el residencial unifamiliar y colectivo. Se admiten los usos comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados, así como pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio. Se admite también el uso de Industria Agropecuaria, siempre que no desarrolle actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

6.5.- DOTACIONAL.

Será de aplicación en el suelo urbano reservado a tal fin. Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la Z.O.U.1. RESIDENCIAL INTENSIVA.

6.5.1.- En las parcelas obtenidas mediante cesión obligatoria o expropiación, se admite únicamente el equipamiento público, entendiéndose comprendidos en este concepto los usos que justifican las cesiones o expropiaciones realizadas.

En el resto, se admiten los usos comerciales, docentes, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, hostelería u otros servicios privados en parcela exclusiva. También se admite el uso compatible de V.P.P.

6.5.2.- Para el resto de las condiciones, se aplicarán las del resto de la manzana, o las de la zona colindante más favorable en el caso de dotaciones que ocupen manzanas completas.

6.6.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Será de aplicación en el suelo urbano reservados a tal fin

6.6.1.- En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar mas del 2% de la superficie de la finca con edificaciones cubiertas, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

6.6.2.- La Zona Verde existente en el cauce del río Bullaque, y que no haya sido edificada o alterada por la urbanización, se mantendrá en su estado original, siendo de aplicación el régimen de Protección Especial del Suelo Rústico existente, definido en las presentes Normas. Estos espacios están ocupados por Hábitats de Protección Especial, ZEC-ZEPA y Área Crítica de varias especies y se necesita la correspondiente autorización de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural para realizar actuaciones que pudieran afectarlos.

6.7.- EDIFICACIONES SINGULARES

6.7.1.- Se entienden como edificaciones singulares las que por su uso, o por su situación relativa, merecen un estudio individualizado de su imagen urbana, con independencia de las determinaciones de la zona en la que se ubican.

6.7.2.- El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de interesado, podrá modificar puntualmente las condiciones estéticas y, en general, la ordenación de detalle aplicable a los edificios que considere singulares, siempre que se respete la ordenación estructural definida en el PDSU, y en concreto, los usos e intensidades globales de la zona. La definición de la nueva ordenación aplicable a la parcela afectada se formalizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

6.7.3.- Se considera ordenación de detalle, a estos efectos, cualquier determinación del planeamiento que no esté incluida expresamente en la relación del art.24.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo.

7.-NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO.

7.1.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

7.1.1.- Se entiende como suelo rústico de reserva todo el territorio del término municipal, excepto el clasificado expresamente como suelo urbano o rústico de protección. Las determinaciones para el suelo rústico de reserva se aplicarán, con carácter de mínimo, a todas las categorías de suelo rústico.

7.1.2.- Todas las instancias que soliciten licencias urbanísticas en suelo rústico, además de los documentos que pudieran resultar necesarios en función de los usos previstos, incluirán:

a) Un plano de situación, referido a la cartografía catastral, o a la utilizada por el PDSU, y un plano de emplazamiento en el que se reflejen los linderos reales de la propiedad a escala mínima 1:5.000, en el que se indicará la superficie de la finca, instalaciones y servidumbres existentes, vaguadas naturales, o cualquier otra circunstancia que pudiera afectar a los usos previstos.

b) Un reportaje fotográfico de la finca.

c) Una descripción detallada, cuando proceda, de las soluciones previstas para el abastecimiento de agua, vertido de aguas residuales, recogida de residuos, abastecimiento de energía eléctrica y acceso.

7.1.3.- Todos los actos de aprovechamiento del suelo rústico cumplirán las determinaciones siguientes:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la administración en cada caso que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobrepasen el plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso,

los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato o en el paisaje.

Cuando se deniegue una licencia, o una calificación urbanística, por incumplimiento de alguna de estas determinaciones, se motivará expresamente el incumplimiento, citando las medidas correctoras, ubicaciones alternativas, o garantías adicionales necesarias para obtener la autorización solicitada.

7.1.4.- Las construcciones, y edificaciones en suelo rústico de reserva respetarán las limitaciones generales siguientes:

a) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

b) Las edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.

c) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, salvo las soluciones tradicionales por motivos cinegéticos o de ganadería extensiva.

No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,

7.1.5.- En suelo rústico de reserva se admitirán, **sin necesidad de calificación urbanística** previa, los actos siguientes:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. Previa obtención de la preceptiva **calificación urbanística** en los términos establecidos en el TRLOTAU y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

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

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentaria-mente se determinen.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39 de esta ley.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

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.

Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

5. Todo acto de división de fincas o segregación de terrenos que se efectúe en suelo rústico para la ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general se llevará a cabo de acuerdo con sus propias determinaciones, no estando sujeto a los requisitos y limitaciones que para tales actos se contienen en esta Sección. No obstante, no podrán llevarse a cabo divisiones o segregaciones antes del inicio de la prestación efectiva del servicio público de que se trate, salvo las precisas para la adquisición de terrenos al Proyecto a favor de su promotor".

7.1.5.1.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

7.2.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. AGRÍCOLA REGADÍO.

7.2.1.- Se entiende como suelo no urbanizable de protección estructural agrícola-regadío, el definido en el plano O1 de ordenación, que comprende toda la zona existente de regadío más la proyectada para ello, donde se está llevando a cabo una concentración parcelaria.

7.2.2.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.2.3.- Todos los actos o usos del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola Regadío respetarán, con carácter de mínimo:

a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

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

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales

como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreo u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

7.3.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

7.3.1.- Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras las carreteras, caminos vecinales y líneas eléctricas y sus bandas de afección. En este suelo, se aplicarán las medidas de defensa citadas en su legislación específica, que son las siguientes:

7.3.2.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.3.3.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo

de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.3.4.- Todos los actos o usos del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Infraestructuras y Equipamientos respetarán, con carácter de mínimo:

a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m2** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.
- 2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

CARRETERAS: Ley 9/1990, de 28 de diciembre de 1.990, de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha. Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

CAMINOS VECINALES: Ley 9/1990, de 28 de diciembre de 1.990, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.

LÍNEAS ELÉCTRICAS: Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

7.4.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL ZEC-ZEPA "RIOS DE LA CUENCA MEDIA DEL GUADIANA Y LADERAS VERTIENTES (ES4220003).

Se determina como Suelo Rústico de Protección Natural ZEC-ZEPA "Ríos de la cuenca media del Guadiana y laderas vertientes (ES4220003) definido sobre el río Bullaque. Cruza el término de Nor-Este a Sur-Este, localizado en la zona este del término y en los planos de ordenación. **Dicho espacio pertenece a la RED NATURA 2000 y debe cumplir el Plan de Gestión elaborado por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla La Mancha.**

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes espacios y usos contenidos en dicho Plan de Gestión.

8.1. ZONA DE CONSERVACIÓN Y USO TRADICIONAL

Se encuentra constituida por aquellas áreas, continuas o dispersas, que requieren el máximo grado de protección por contener recursos naturales de primera magnitud, en especial los considerados prioritarios por la normativa de la red, o por englobar procesos ecológicos que requieren condiciones de máxima naturalidad o por albergar recursos con una elevada fragilidad. Se podrán seguir realizando los mismos usos que han sido tradicionales, siempre y cuando no se modifique ni la forma ni la intensidad, si bien podrían establecerse limitaciones cuando se detectaran perjuicios a los recursos naturales protegidos de conservación prioritaria.

La Zona de Conservación y Uso Tradicional de la ZEC Ríos de la cuenca media del Guadiana y laderas vertientes abarca un 18,84 % de la superficie total. Está constituida por la zona de dominio público hidráulico y por los espacios naturales protegidos:

- Monumento Natural de la Laguna Volcánica de Michos
- Reserva Fluvial de Riofrío.

Además, en esta zona están incluidos los siguientes hábitats de interés comunitario:

Vegetación acuática:

- Lagos y Lagunas eutróficas naturales, con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition (HIC 3150).
- Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion (HIC 3260).

Vegetación anfibia:

- Lagunas y charcas temporales mediterráneas (HIC 3170*).

Vegetación de ribera:

- Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion con cortinas vegetales ribereñas de Salix y Populus alba (HIC 3280).
- Comunidades herbáceas higrófilas mediterráneas (HIC 6420).
- Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.(HIC 91B0).
- Bosques galería de Salix alba y Populus alba (HIC92A0).
- Bosques galería de ríos de caudal intermitente mediterráneos con Rhododendron ponticum, Salix y otras (HIC 92B0).
- Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae) (HIC 92D0).

Vegetación asociada a turberas:

- Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de Erica ciliaris y Erica tetralix (*) (HIC 4020).
- Prados con molinias sobre sustratos calcáreos, turbosos o arcillo-limónicos (Molinion caeruleae) (HIC 6410).

Bosque ripario mixto:

- Bosque de galería que se sitúa en la ribera de las corrientes de agua, en donde se entremezclan especies autóctonas y naturalizadas.

8.2. ZONA DE USO COMPATIBLE

Se encuentra constituida por aquellas áreas bien conservadas que engloban hábitats protegidos o que, aún no teniéndolos, forman parte de mosaicos territoriales unidos a los anteriores, o sirven como hábitats de especies protegidas por la normativa de la red. Además de los usos tradicionales antes comentados, estas zonas pueden ser susceptibles de acoger usos y actividades adecuados para el desarrollo rural, de transformación del sector primario, de infraestructuras comunes o instalaciones relacionadas con el uso público, interpretación y gestión.

La Zona de Uso Compatible de la ZEC Ríos de la cuenca media del Guadiana y laderas vertientes se encuentra integrada por:

NORMATIVA.

Las zonas con vegetación arbórea y arbustiva natural:

- Brezales secos europeos (HIC 4030)
- Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp. (HIC 5210)
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos. (HIC 5330)
- Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales (HIC 6220)
- Rebollares de *Quercus pyrenaica* (HIC 9230)
- Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis* (HIC 9240)
- Acebuchales de *Olea sylvestris* (HIC 9320)
- Alcornocales de *Quercus suber* (HIC 9330)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (HIC 9340)
- Desprendimientos rocosos termófilos (HIC 8130)
- Laderas y salientes rocosos con vegetación casmofítica (HIC 8220)
- Jarales Las formaciones adehesadas
- Dehesas perennifolias de *Quercus* spp. (HIC 6310)

8.3. ZONA DE USO ESPECIAL

Incluye las zonas con valores no especialmente relevantes en relación con los objetivos de conservación del espacio, principalmente por ser ya las más humanizadas o con un uso más intenso, como por ejemplo caseríos de explotaciones, explotaciones mineras en funcionamiento, instalaciones de comunicación, vías de ferrocarril, carreteras, etc. No obstante, dada la gran amplitud del espacio y su mosaico de usos del suelo, se han englobado en esta zona de manera completa áreas en las que pueden encontrarse intercaladas linderos, ribazos o pequeñas manchas de vegetación natural que han sido definidas en los puntos 8.1 y 8.2 del presente plan de gestión. En estos casos, y tomando como referencia el Decreto 199/2001, por el que se amplía el Catálogo de hábitats de protección especial de Castilla-La Mancha, todas las manchas de vegetación natural de superficie superior a 100 m² deberán considerarse como “zonas de conservación y uso tradicional” y “zonas de uso compatible”, según la definición correspondiente realizada para el espacio Natura 2000 en este apartado 8.

De la misma forma, todas aquellas edificaciones, instalaciones, infraestructuras, etc. englobables en esta categoría que pudiesen aparecer calificadas como “zonas de conservación y uso tradicional” y “zonas de uso compatible”, por estar localizadas en parcelas de mayor dimensión pobladas de vegetación natural, se considerarán como zonas de uso especial, a efectos del régimen de usos establecido en el punto 9 del presente Plan de gestión. De existir en un determinado espacio, se adscribirían también a esta zona los suelos urbanos o urbanizables ya aprobados, así como las futuras necesidades de expansión de núcleos urbanos que fuesen previsibles en el periodo de vigencia del plan de gestión.

En esta Zona Especial de Conservación la Zona de Uso Especial queda constituida por:

NORMATIVA.

- Las áreas cultivadas existentes en el momento de aprobación del Plan, carentes de HIC (siembras y cultivos arbolados, no incluidos en el DPH).
- Las edificaciones, instalaciones agrícolas y ganaderas existentes en el momento de aprobación del Plan.
- Las carreteras y su zona de dominio público consistente en una franja de terreno de 3 metros a partir de la arista exterior de la explanación, medida en horizontal y perpendicularmente a ésta, según la Ley 9/1990 de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha.
- Los suelos degradados o modificados carentes de HIC (en los que se ha eliminado la vegetación).

9. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL ESPACIO NATURA 2000

En el presente Plan de Gestión se contemplan los usos, aprovechamientos y actividades incompatibles, por su posible impacto sobre los valores naturales que motivaron la inclusión de este espacio en la Red Natura 2000. Así pues, los Usos Incompatibles son los usos y actividades que, con carácter general, puedan causar un impacto grave o irreversible sobre algunos de los recursos o valores naturales del espacio Natura 2000, los ecosistemas, la biodiversidad o el medio ambiente. Tendrán la consideración de incompatibles con los objetivos de conservación establecidos, y resultarán prohibidos, con carácter general, en todos los casos.

Será de aplicación el siguiente régimen de usos y actividades:

9.1. REGULACIÓN EN LA ZONA DE CONSERVACIÓN Y USO TRADICIONAL

9.1.3. Usos y actividades incompatibles En la Zona de Conservación y Uso Tradicional se consideran usos y actividades no compatibles con la conservación de los recursos naturales, y por lo tanto prohibidos con carácter general, los así considerados en la zona de Uso Compatible y los siguientes:

a. Nuevas instalaciones, construcciones, edificaciones o infraestructuras, así como la ampliación de las existentes, excepto las promovidas por el órgano gestor de este espacio Red Natura por motivos de conservación o restauración de los hábitats y/o especies de interés comunitario del espacio, o promovidos por CHG para la gestión del agua que no supongan alteración negativa de las condiciones naturales y/o los recursos naturales objeto de conservación, especialmente las que supongan un deterioro de los hábitats y especies protegidas por las Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CE. Estas actuaciones deberán ser objeto de autorización expresa de la administración gestora del espacio Natura 2000.

b. La construcción de nuevas presas, diques, pozos y obras similares, así como la ejecución o la legitimización del cualquier actividad que pueda contribuir a la alteración del régimen hídrico y la calidad de las aguas, exceptuando actuaciones motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes que tendrán la consideración de autorizables y las que se realicen por motivos de conservación debidamente justificados.

c. La ganadería, excepto en las condiciones y superficies donde se realiza esta actividad legítimamente antes de la entrada en vigor del presente plan de gestión siempre y cuando se realice forma ordenada, con una carga ganadera que no degrade las formaciones vegetales presentes, ni provoque alteraciones en la calidad de las aguas, es decir, siempre que la actividad no perjudique la consecución de los

NORMATIVA.

objetivos de conservación del presente plan de gestión, en cuyo caso podrán establecerse limitaciones a la misma.

d. Nuevas infraestructuras recreativas asociadas al uso público.

e. La apertura de trochas, pistas, caminos o fajas cortafuegos, salvo casos de urgente necesidad y que no exista afección a la vegetación descrita en el apartado 8.1. que deberán ser valorados.

f. El uso del fuego.

g. Gaseoductos, oleoductos, tendidos eléctricos aéreos o de telecomunicación.

h. Uso de biocidas.

9.2. REGULACIÓN EN LA ZONA DE USO COMPATIBLE

9.2.1. Usos y actividades incompatibles En la Zona de Uso Compatible se consideran usos y actividades no compatibles con la conservación de los recursos naturales, y por lo tanto prohibidos con carácter general, los así considerados en la zona de Uso Especial y los siguientes:

a. La agricultura, excepto en las condiciones y superficies donde se realice legítimamente esta actividad antes de la entrada en vigor del presente plan de gestión y las prácticas agrícolas que se desarrollen en dehesas encaminadas a la mejora de sus pastizales.

b. Las roturaciones y los descuajes de vegetación natural salvo en los supuestos establecidos en la Ley de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

c. Las actividades mineras, extracción de áridos y todas aquellas otras que impliquen movimiento de tierras, exceptuando las labores agrícolas sobre parcelas agrícolas.

d. El uso del fuego, excepto en situación de emergencia como medida de combate de incendios forestales.

e. Nuevas edificaciones o construcciones no ligadas al sector primario excepto las que se realicen para la gestión del espacio Natura 2000, para vivienda particular de la propiedad de los terrenos, la extinción de incendios forestales, el salvamento y protección civil, instalaciones de telecomunicaciones destinadas al servicio de los núcleos de población o tengan la consideración de interés público que será valorable.

f. La instalación de publicidad estática salvo la estrictamente necesaria por motivos de gestión y conservación del espacio.

g. La construcción de nuevas infraestructuras lineales de comunicación y/o transporte con la salvedad de los nuevos caminos que deberán ser valorados, así como la transformación de firmes de tierra en asfalto u otro tipo de pavimento de los caminos existentes.

h. La instalación de nuevas explotaciones ganaderas o cinegéticas intensivas, ni la ampliación de las existentes.

9.3. REGULACIÓN EN LA ZONA DE USO ESPECIAL

9.3.1. Usos y actividades incompatibles

NORMATIVA.

- a. La introducción de especies o variedades de fauna o flora silvestre no autóctona para la zona. Se excluye de esta limitación la introducción de especies o variedades propias del cultivo agrícola en parcelas que ostenten esta condición, o de la ganadería extensiva tradicional en la zona.
- b. Las obras de canalización, dragado, drenaje, desecación, y/o encauzamiento de los ríos y arroyos existentes en todo territorio Natura 2000, exceptuando aquellas que estén motivadas por situaciones de emergencia para la seguridad de personas o bienes y las promovidas por el órgano de cuenca de carácter excepcional que deberán ser objeto de autorización expresa de la administración gestora de espacio Natura 2000.
- c. El cambio de cultivo de uso forestal a agrícola así como cambio en la modalidad de cultivo agrícola, cuando suponga la puesta en regadío o la intensificación.
- d. Las sueltas de ejemplares de especies cinegéticas cuya finalidad no sea la mejora genética, renovación de sangre o fines científicos en cuyo caso requerirá autorización. Se exceptúa de esta incompatibilidad las sueltas de ejemplares de caza menor en cotos intensivos y cuarteles comerciales.
- e. El pastoreo intensivo, de modo que cualquier aprovechamiento ganadero estará sujeto a autorización expresa que garantice que se realiza de forma ordenada, con una carga ganadera que no degrade las formaciones vegetales presentes, ni provoque alteraciones en la calidad de las aguas, es decir, siempre que la actividad no perjudique la consecución de los objetivos de conservación del presente plan de gestión.
- f. Las instalaciones de almacenamiento, transformación, reciclado o eliminación de todo tipo de vertidos o residuos, y las instalaciones para la producción, almacenamiento, transformación o eliminación de sustancias tóxicas o peligrosas, excepto para pequeños productores de residuos peligrosos en suelo urbano (solamente en cascos urbanos y/o polígonos industriales).
- g. El vertido, enterramiento, o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros, las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier forma de contaminación o alteración de las comunidades biológicas del río.
- h. El empleo de sustancias biocidas masivas o de efecto no selectivo.
- i. La destrucción de las lindes, setos, muretes de piedra, superficies ocupadas por vegetación natural, árboles, arbustos o bosquetes de especies forestales, y demás elementos estructurales o característicos del paisaje agrario tradicional.
- j. Las nuevas urbanizaciones.
- k. Todo tipo de actividad industrial y sus instalaciones, así como nuevas instalaciones de producción de energía, salvo las industrias del sector primario que serán valorables.
- l. Todo uso, obra o actividad, de carácter público o privado, que pueda alterar o modificar negativa o significativamente las condiciones naturales y/o los recursos naturales objeto de conservación, especialmente las que supongan un deterioro de los hábitats y especies protegidos por las Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CE.

7.4.1.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial

protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

7.4.2.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.4.3.- Todos los actos o usos del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural L.I.C. respetarán, con carácter de mínimo:

a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o

acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

7.5.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS.

Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, (elementos geomorfológicos) las áreas delimitadas en el plano de ordenación del término municipal, coincidente con los Hábitats de Protección Especial catalogados según la ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha, como "tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial". También se incluyen los afloramientos volcánicos y los vértices geodésicos.

En este ámbito se observarán las siguientes limitaciones:

7.5.1.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.5.2.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.5.3.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.5.4.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Elementos Geomorfológicos, respetarán las limitaciones generales siguientes:

a) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

b) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función

NORMATIVA.

de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.

- c) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre.
- d) **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,**
- e) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.5.5.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Elementos Geomorfológicos se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- b) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- c) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- d) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- e) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas
- f) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- g) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

h) La vivienda unifamiliar aislada.

7.5.6.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/20102/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

b) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m2** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

NORMATIVA.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.
- 2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

☐ Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.

☐ Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

☐ Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.5.7.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Elementos Geomorfológicos. Estos son:

- a) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
- c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.
- f) Los parques eólicos.

7.5.8.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.6.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL MONTES Y FORMACIONES BOSCOSAS.

7.6.1.- Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, las áreas delimitadas en el plano de ordenación del término municipal, coincidente con las sierras de, Navalajarra, Navalaencina, Canalizos, etc., en razón de los valores naturales detectados, (Alamedas, comunidades anfibias, comunidades rupícolas, volcanes, valores biológicos, paisajísticos, geológicos, geomorfológicos y ambientales), y también la zona sur de Cerros del Campillo.

En este ámbito se observarán las siguientes limitaciones:

7.6.2.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.6.3.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.6.4.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.6.5.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Montes y Formaciones Boscasas, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- f) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.
- g) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.
- h) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,**
- i) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.6.6.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Montes y Formaciones Boscosas se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- i) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- j) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- k) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- l) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- m) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas.
- n) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- o) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- p) La vivienda unifamiliar aislada.

7.6.7.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

- a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/2010/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.
- b) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales registrarán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.
- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

NORMATIVA.

- Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.
- Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.
- Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.6.8.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Montes y Formaciones Boscosas. Estos son:

- g) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- h) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
- i) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- j) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- k) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.
- l) Los parques eólicos.

7.6.9.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.7.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION NATURAL, ESPECIES CATALOGADAS. ÁGUILA PERDICERA, CIGÜEÑA NEGRA Y LINCE IBÉRICO.

Las riberas del río Bullaque se encuentran dentro de los límites establecidos como áreas críticas para el lince ibérico (*lynx pardinus*) , cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y águila perdicera (*hieraaetus fasciatus*) , especies clasificadas "en peligro de extinción" por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, creado por el Decreto 33/1998, de 5 de mayo.

Igualmente, la totalidad de los terrenos afectados por el PDSU se ubican dentro de las zonas de importancia del lince ibérico, así, como del águila imperial, cigüeña negra y buitre negro definidas como tales en el Decreto 275/2003, de 9 de septiembre.

En la zona noroeste del término municipal se tiene constancia de la presencia de aves esteparias, entre otras, avutarda (*Otis tarda*), sisón (*Tetrax tetras*) y ortega (*Pterocles orientalis*) Estas especies se encuentran incluidas en la categoría de vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

Por último destacar que en determinados tramos del río Bullaque y Brezoso se encuentran especies de ictiofauna en el Anejo II de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992 tales como la boga (*Chondrostoma polylepis polylepis*), colmilleja (*Cobitis paludica*), calandino (*Rutilus alburnoides*); éstas dos últimas se encuentran igualmente catalogadas como "de interés especial" por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha anteriormente citado.

En este ámbito se observarán las siguientes limitaciones:

7.7.1.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.7.2.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.7.3.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Especies Catalogadas, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- j) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.
- k) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.
- l) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,**
- m) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.7.4.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Especies Catalogadas se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- q) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- r) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- s) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- t) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- u) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas.
- v) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- w) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- x) La vivienda unifamiliar aislada.

7.7.5.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

- a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/2010/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.
- b) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.
- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

NORMATIVA.

- Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.
- Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.
- Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.7.6.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Especies Catalogadas. Estos son:

- m) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- n) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
- o) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- p) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- q) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.
- r) Los parques eólicos.

7.7.7.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.7.8.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo

7.8.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJÍSTICA.

Se trata de terrenos que merecen una especial protección por su valor estético, en especial el lugar conocido como la Junta de los Ríos, donde se une el río Alcobilla con el río Bullaque.

En este ámbito se observarán las siguientes limitaciones:

7.8.1.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la

legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.8.2.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.8.3.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- a) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.
- c) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.
- d) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero.**
- e) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.8.4.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- f) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- g) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

- h) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- i) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- j) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas.
- k) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- l) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- m) La vivienda unifamiliar aislada.

7.8.5.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

- a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/2010/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.
- b) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

*1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m2** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:*

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.*

*2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

☐ Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.

☐ Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

☐ Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.8.6.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística. Estos son:

- a) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
- c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.
- f) Los parques eólicos.

7.8.7.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.9.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AMBIENTAL, CAUCES.

Se clasifican dentro de esta categoría los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura situada a ambos márgenes de los cursos de agua tanto permanentes (ríos Bullaque y Alcobilla y arroyos de Piedralá, Brezoso, Pescados y Brazote Agua Fría) como temporales (arroyos de la Boca del Guijo, del Camellar, de la Garlitera, del Roblillo, vertiente de Navalaencina y Cañada del Encinarejo).

En este ámbito se observarán las siguientes limitaciones:

7.9.1.- Se entiende como Suelo Rústico de Protección Ambiental de Cauces al menos aquel que resulta afectado en las márgenes de los ríos y cauces públicos en una anchura de 100 m, que se corresponde con la zona de policía. Se entiende como la zona de policía, ambas márgenes colindantes con los cauces públicos con una anchura de 100 m., en la cual está condicionada el uso del suelo y las actividades que se pretendan desarrollar, que tiene por fin proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

7.9.2.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.9.3.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.9.4.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico de Protección Ambiental Cauces, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- a) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.
- b) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.
- c) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre.
- d) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.9.5.- En Suelo Rústico de Protección Ambiental Cauces se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- b) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- c) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- d) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- e) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,**
- f) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán

aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.

- g) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- h) La vivienda unifamiliar aislada.

7.9.6.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/2010, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

b) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreo u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

☐ Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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. Art. 54.3.a, del TRLOTAU DL 1/2010.

☐ Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

☐ Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.9.7.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico de Protección Ambiental Cauces. Estos son:

a) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.

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

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

e) Los parques eólicos.

7.9.8.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con

cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.9.9.- Todos los actos o usos del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Cauces respetarán, con carácter de mínimo:

a) Las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU DL 1/2010, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre suelo rústico.

b) No se podrá afectar, capturar o dar muerte a especies de fauna protegida dentro del territorio que abarca dicho Plan de Ordenación. En este punto habrá de tenerse en cuenta lo establecido en el Art. 77 de la Ley 9/1.999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha:

c) Para las especies catalogadas como vulnerables o de interés especial, la prohibición de la destrucción, deterioro, muerte, captura, recolección, comercio o naturalización no autorizada de los ejemplares, así como la destrucción de su hábitat, en particular del lugar de reproducción, invernada, reposo, campeo o alimentación.

d) Toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico, ya sea por el riesgo de vertidos, almacenamiento de residuos, o modificación de la topografía y vegetación naturales, requerirá la autorización administrativa citada en los artículos 78 y siguientes y 232 y siguientes del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, que será en todo caso previa a la licencia municipal. Así como de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

e) No se admiten actuaciones urbanizadoras de ningún tipo.

f) Las construcciones de viviendas aisladas, deberán solicitar expresamente la autorización pertinente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

g) La instalación de alambradas o cercados de aquellas propiedades colindantes con las riberas o cauces de ríos y arroyos o zonas húmedas de dominio público deberán solicitar autorización pertinente y expresa a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al objeto de que se respeten las zonas de servidumbre.

7.9.10.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.10.-SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. VÍAS PECUARIAS.

Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias por tratarse de bienes de Dominio Público Natural, todas las señaladas en el plano de Ordenación O-1, clasificadas en cañadas, cordeles y coladas. Incluye la totalidad (anchura y longitud) de las vías pecuarias que se encuentran dentro del término municipal, así como la franja de 3m adyacente, situada a ambos lados de la misma.

Los usos se atenderán a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 9/2003, de 20-03-03, de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha.

7.10.1.- Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental las vías pecuarias, en tanto no se autorice su desafectación. En este suelo, los únicos usos autorizados son el pastoreo, tránsito ganadero o peatonal, y aquellos otros de carácter provisional que, por resultar compatibles con los anteriores, sean autorizados por el organismo titular del dominio público.

Se respetará en todo momento la continuidad y transitabilidad de la red de caminos actual. En este sentido, todas las actuaciones se atenderán a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias, así como a la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

7.10.2.- En cualquier caso, para cualquier actuación, siempre será preceptivo autorización administrativa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

7.11.-SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA.

Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológica, por tratarse de bienes de Dominio Público Cultural, todas las áreas de Protección y de Prevención Arqueológica contenidas en la Carta Arqueológica de El Robledo, así como todos los bienes catalogados y declarados de interés cultural por la Consejería de Cultura de la JCCM.

7.11.1.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.11.2.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.11.3.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológica, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- n) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.
- o) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.
- p) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del**

Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,

- q) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.11.4.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural Arqueológica se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- r) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- s) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- t) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- u) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- v) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas.
- w) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- x) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- y) La vivienda unifamiliar aislada.

7.11.5.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/20102/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m2** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.

- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

☐ Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.

☐ Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

☐ Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.11.6.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística. Estos son:

g) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

h) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.

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

j) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

k) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.

l) Los parques eólicos.

7.11.7.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7.11.8.- Las determinaciones urbanísticas para este suelo serán las mismas que para el Suelo Rústico de Reserva que se aplicarán, con carácter de mínimo.

7.11.9.- En cualquier caso, para cualquier actuación, siempre será preceptivo autorización administrativa de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

7.12.-SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL EXTRACTIVA.

7.12.1.- Se clasifican así las zonas del término municipal que puedan sustentar recursos minerales interesantes para su explotación, además de las que se estén explotando o tengan una concesión otorgada. Éstas son:

- "Tobarejos" CRA870, parcela 1896 del polígono 117. Autorizada con fecha 11.10.2005.
- "El Robledo" CRA934, parcelas 2865, 2867, 2868, 2869, 2872, 2873 y 2874 del polígono 125. En tramitación.

- "Navalrincón" CRA942, parcela 1208 del polígono 110. En tramitación.

Su superficie es de 20,79 ha.

7.12.2.- Será de aplicación el contenido del artículo 7.1.2. sobre licencias y el 7.1.3, siempre que dichos actos sean compatibles con el régimen de protección al que la legislación sectorial sujete los terrenos y con las limitaciones contenidas en el artículo 54.4 del TRLOTAU DL 1/2010.

7.12.3.- Según el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, modificada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo de Comercio de Castilla la Mancha, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante **calificación urbanística** de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en dicha ley, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

7.12.4.- Las construcciones, y edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva, respetarán las limitaciones generales siguientes:

- z) Las edificaciones serán aisladas, retranqueándose un mínimo de cinco metros de los linderos, y quince de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

- aa) Las edificaciones no tendrán mas de dos plantas, ni una altura de cumbrera superior a 8,5 m, medidos de acuerdo con los criterios del anexo dos de esta normativa. Podrán admitirse alturas superiores debidamente justificadas en función de las necesidades de uso específicas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar impactos negativos sobre el paisaje.

- bb) Las vallas serán, preferentemente, vegetales o de malla metálica, pero permitirán siempre el paso de la fauna silvestre.

- cc) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros de los ejes de los caminos rurales. En el resto de las vías de acceso se aplicará directamente su legislación específica.

7.12.5.- En Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva se admitirán los actos citados en el art.54.1 del TRLOTAU DL 1/2010, incluido la vivienda unifamiliar aislada, que son los siguientes:

- dd) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- ee) Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- ff) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU DL 1/2010, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- gg) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimientos de tierras.
- hh) Los vallados y cerramientos de parcelas, con las características anteriormente descritas. **No obstante lo anterior, las licencias de vallado se atenderán a la normativa específica de los Estados del Duque, del que forman parte los municipios de Porzuna, Fuente el Fresno, Malagón, Los Cortijos, El Robledo y Fernán Caballero,**
- ii) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en el apartado siguiente.
- jj) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- kk) La vivienda unifamiliar aislada.

7.12.6.- Se respetarán las limitaciones siguientes:

- a) Se entenderá que los actos no constructivos citados en el art.50.1.2.a) del TRLOTAU DL 1/2010/98, son los que no incluyen la ejecución de edificaciones, en los términos previstos en el art.2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.
- a) En general las limitaciones generales citadas en el TRLOTAU y la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307] - Diario Oficial de Castilla La-Mancha de 23-01-2020

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de **una hectárea** en suelo rústico de reserva y de **hectárea y media** en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de **5.000 m²** tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de **hectárea y media** en suelo rústico de reserva y de **dos hectáreas** en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de **una hectárea y media**.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de **tres hectáreas**.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales registrarán las siguientes superficies mínimas:

- **Una hectárea** si se trata de suelo rústico de reserva.
- **Hectárea y media** si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

b) En consecuencia, las licencias de parcelación que incluyan lotes de superficie inferior a esta cifra se concederán exclusivamente cuando, además de cumplir la legislación agraria, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Que los lotes inferiores a la parcela mínima se agreguen a predios colindantes.

2.- Que se inscriba expresamente en el registro de la propiedad la condición de inedificabilidad de estos mismos lotes.

c) Un coeficiente de edificabilidad máximo por parcela de 0,1 m³/m².

d) En cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

NORMATIVA.

- Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior al mínimo señalado en la letra b) de este mismo artículo. Existencia de 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.
- Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.
- Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluidos, total o parcialmente, en un círculo de 100 m de radio.

7.12.7.- Los actos de aprovechamiento en suelo rústico no citados expresamente en los artículos anteriores, que puedan incluirse entre los previstos en el art.60 del TRLOTAU DL 1/2010 quedan totalmente prohibidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Extractiva. Estos son:

- m) Las obras e instalaciones necesarias, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- n) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
- o) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- p) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- q) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras.
- r) Los parques eólicos.

7.12.8.- No obstante sí se permite la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El Robledo, Octubre 2020.



Fdo: Eusebio García Coronado.

ANEXOS:

- I.- CATALOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS.
- II.- CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
- III.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO DE RESERVA. FICHAS.
- IV.- ANEXO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL ROBLEDO
**PLAN DE DELIMITACIÓN DEL
SUELO URBANO DE EL ROBLEDO**
CIUDAD REAL

**ANEXO I – CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS
PROTEGIDOS**

Redacción: EUSEBIO GARCÍA CORONADO

1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL CATÁLOGO

Es objetivo principal de este documento, la protección y conservación de bienes y espacios de la localidad de El Robledo que por sus valores artísticos, históricos, paleontológicos, arqueológicos, etnológicos, arquitectónicos o botánicos deben ser considerados como bienes catalogables de acuerdo con la legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

En los bienes y ámbitos protegidos, se aplicará las condiciones particulares que se señalan en su ficha correspondiente.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y BIENES Y ÁMBITO PROTEGIDOS

La localidad de El Robledo, solamente cuenta con un bien que deba ser objeto de catalogación en el presente documento, amén de lo que disponga la Carta Arqueológica.

El bien objeto de catalogación es la Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Carmen, cuyas características, grado de protección y obras permitidas y prohibidas, se describen en la ficha número 1.

Por su parte, los yacimientos que se recojan en la carta arqueológica de El Robledo, se considerará aplicable el artículo 21 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, con el siguiente procedimiento de control:

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos señalados en la Carta Arqueológica (extensible a los B.I.C), y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico.

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

- a) Título superior en el área de conocimientos históricos expedido a favor de la persona propuesta.
- b) Acreditación de su cualidad de perito en materia arqueológica.
- c) Plan de trabajos arqueológicos propuestos 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 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- Una vez obtenida la autorización a la 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, lo cual compondrá:

- 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 sean necesarias para la preservación de estos.

- b) Entregar a la Dirección General de Cultura o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que se obtengan en el ejercicio de sus tareas, con el fin de conseguir la adscripción de los objetos al dominio público, conforme al artículo 44.1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.
- c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:
 - 1) Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen y, en su caso, propuesta referente 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) Conclusión de los correspondiente trabajos arqueológicos o bien propondrán su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO.- El informe arqueológico habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura para su preceptivo visado, en los diez días posteriores a la conclusión del periodo autorizado.

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

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

SÉPTIMO.- Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados anteriores, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en el artículo 4 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, los ayuntamiento de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura en la conservación y custodia del patrimonio histórico existente en su término municipal, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro, pérdida o destrucción, así como a notificar a la misma Consejería, cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que sufran los bienes componente de ese patrimonio, así como las necesidades y dificultades que tenga para el cuidado de estos bienes.

CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS

1- Edificios de interés.

Ficha 01.- Iglesia Parroquial de Ntra Sra del Carmen.

AYUNTAMIENTO DE EL ROBLEDO (CIUDAD REAL)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FICHA NÚM. 1

DENOMINACIÓN: Iglesia parroquial Ntra. Sra. del Carmen

SITUACIÓN: Plaza de la Constitución

PARCELAS CATASTRALES:

DESCRIPCIÓN: De estilo neorrománico, de una sola nave y torre de tres cuerpos a los pies. La construcción data del S. XIX. Fue reformada entre 1940 y 1950.

TIPO DE PROTECCIÓN: Patrimonio de la Iglesia

OBRAS PROHIBIDAS: Las que alteren el carácter propio de la edificación, tanto en su configuración interior, como en su imagen externa.

OBRAS AUTORIZADAS: Obras de restauración y conservación que se realicen de conformidad con el carácter propio de la edificación, tanto en su configuración interior, como en su imagen externa.



Croquis de situación sin escala



Fotografía

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL ROBLEDO
**PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO
URBANO DE EL ROBLEDO**
CIUDAD REAL

**ANEXO II – CONCEPTOS Y PARÁMETROS
URBANÍSTICOS.**

Redacción: EUSEBIO GARCÍA CORONADO

CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**- Alineaciones.**

Son los límites entre el suelo de uso y dominio público, como viales, zonas verdes y espacios libres, y las parcelas edificables.

Alineación existente, es la que puede deducirse de la situación actual de las edificaciones, vallas o amojonamientos. Alineación oficial, o de proyecto, es la prevista en los documentos de planeamiento aprobados.

- Altura máxima en metros.

La altura geométrica se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable. En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo, no se supere en más de 1,00 m. la altura permitida en el punto medio.

- Altura máxima en nº de plantas.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan mas de 1,20 m. en el punto medio, o más de 2,00 en el punto mas desfavorable de la fachada, medidos según las especificaciones del punto anterior hasta el infradós del primer forjado.

En edificios con varias fachadas, las comprobaciones anteriores se realizaran en cada una de ellas, y en una franja equivalente al fondo edificable definido para las plantas altas.

Se considerarán como planta las cubiertas que no respeten los límites geométricos de este PDSU, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no este expresamente admitido por la normativa.

- Superficie construida. Edificabilidad.

La edificabilidad es el cociente de dividir la superficie máxima construida autorizada entre la superficie de la finca original no urbanizada (edificabilidad bruta), o solar, una vez deducido el suelo de cesión obligatoria (edificabilidad neta).

Como superficie construida se considera en cada planta la delimitada por los cerramientos exteriores de la edificación, incluyendo estos. La superficie construida de un edificio es la suma de la de todas las plantas.

Las superficies cubiertas abiertas como porches, terrazas cubiertas etc. se contabilizarán al 100% cuando estén cerradas en mas de la mitad de su perímetro, y al 50% cuando los paramentos verticales del contorno no superen el porcentaje anterior.

No se considerará, a efectos de edificabilidad, la superficie cubierta por los aleros, o la que cubren los voladizos de cualquier tipo el exterior del edificio en la planta baja.

No se contabilizarán como superficie construida los locales, o parte de los mismos, con altura libre inferior a 1,50 m.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de las plantas de sótano.

No se considerará a efectos de edificabilidad la superficie de los semisótanos que no se contabilicen como planta según el punto anterior. En edificios con varias fachadas a calles con distinta cota, los semisótanos podrán contabilizarse parcialmente en función de las condiciones de altura y los usos previstos en cada fachada. La superficie a contabilizar en estos casos será una franja equivalente al fondo edificable, medida en las calles en las que el semisótano se considera planta.

- **Superficie ocupada. Ocupación.**

Se entiende como ocupación de un edificio la envolvente de la superficie construida de todas sus plantas sobre rasante y semisótanos, considerando el 100% de la superficie cubierta sin aleros, con independencia de que se trate de construcción cerrada o abierta, con respecto a la totalidad de la finca.

La superficie ocupada en una finca es la suma de la de todas las edificaciones situadas sobre la misma.

- **Fondo edificable.**

Se define como fondo edificable la distancia máxima admitida entre los planos verticales situados sobre la alineación oficial, y los paralelos que pasen por los puntos de la edificación mas alejados de esta alineación, medida perpendicularmente a estos planos.

- **Patios de luces y ventilación.**

Se entiende por patio de luces y ventilación todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad. Los patios podrán ser abiertos, cuando cuenten con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio público, o cerrados. Las condiciones que se dan en esta normativa para los patios se entienden referidas a los cerrados, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

Se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas que lo delimitan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL ROBLEDO
**PLAN DE DELIMITACIÓN DEL
SUELO URBANO DE EL ROBLEDO**
CIUDAD REAL

**ANEXO III – CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA
LAS ZONAS DE SUELO URBANO DE RESERVA
(SUR).**

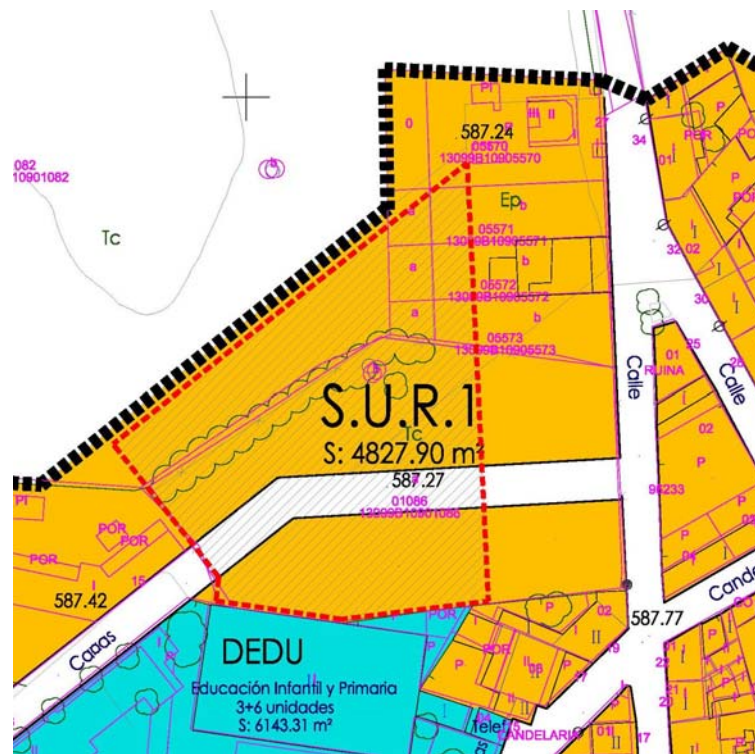
Redacción: EUSEBIO GARCÍA CORONADO

Condiciones específicas para el suelo urbano de reserva.

En un Plan de Delimitación de Suelo Urbano no es necesaria la delimitación de sectores o unidades de actuación, debiendo ser éstas definidas por el Excmo. Ayuntamiento en cada momento, según las condiciones particulares del desarrollo. No obstante para facilitar el desarrollo del Suelo Urbano de Reserva se facilitan las fichas siguientes, a título orientativo, y con el propósito de definir la ordenación detallada de cada zona.

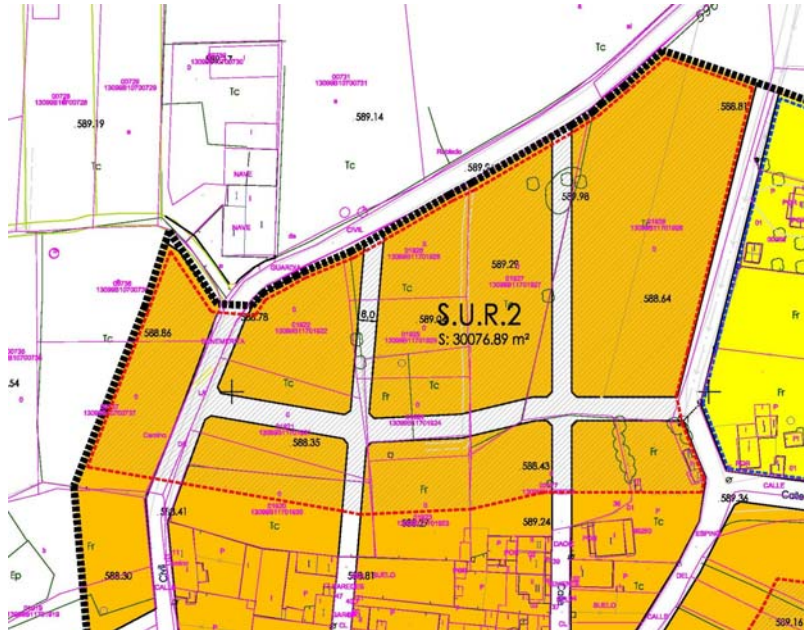
FICHAS .

SECTOR 1



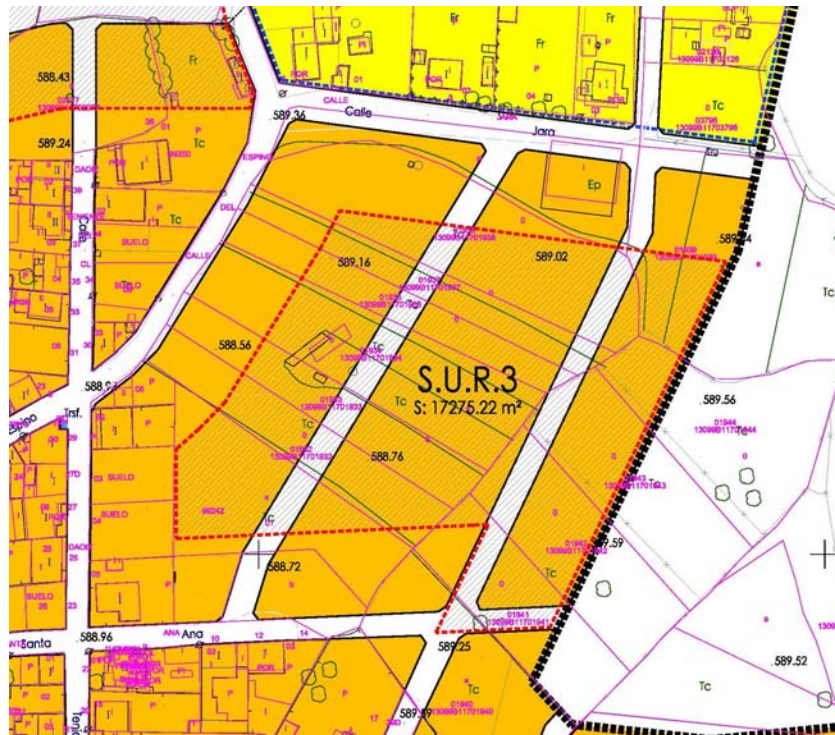
Superficie de fincas aportadas:	0,48 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Intensiva.
Edificabilidad bruta:	4.827 m ²
Aprovechamiento tipo:	1,00 m ² /m ²
Parcela mínima:	100 m ²
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es orientativa toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 2



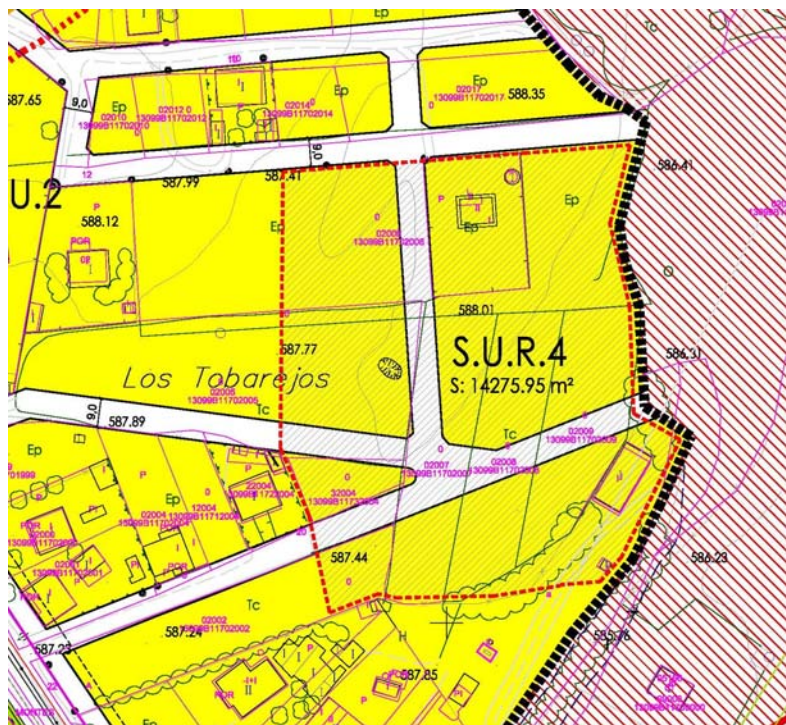
Superficie de fincas aportadas:	3,00 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Intensiva.
Edificabilidad bruta:	30.076 m2
Aprovechamiento tipo:	1,00 m2/m2
Parcela mínima:	100 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es orientativa toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 3



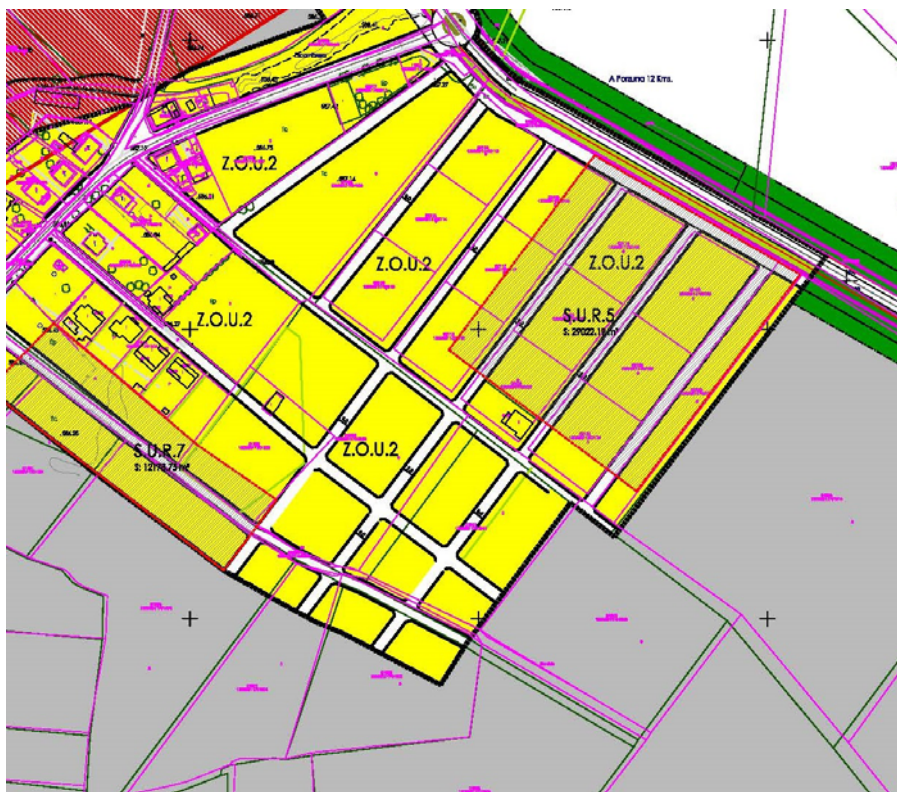
Superficie de fincas aportadas:	1,72 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Intensiva.
Edificabilidad bruta:	17.200 m2
Aprovechamiento tipo:	1,00 m2/m2
Parcela mínima:	100 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es orientativa toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 4



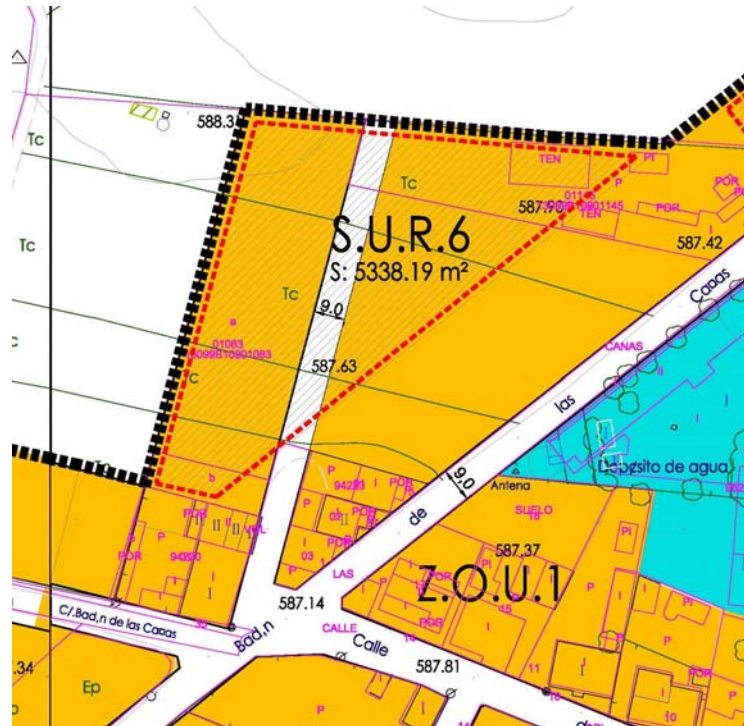
Superficie de fincas aportadas:	1,42 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Extensiva.
Edificabilidad bruta:	14.275 m2
Aprovechamiento tipo:	0.5 m2/m2
Parcela mínima:	250 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es vinculante toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Será preciso la elaboración de un estudio de inundabilidad específico para este sector, que contemple las medidas correctoras a tener en cuenta. Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 5



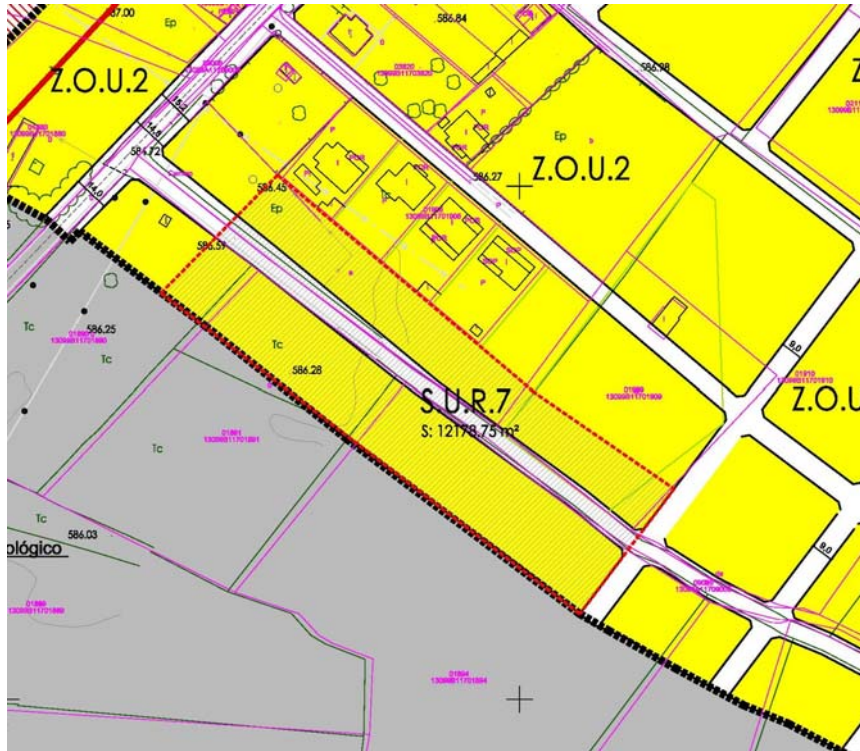
Superficie de fincas aportadas:	2,90 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Extensiva.
Edificabilidad bruta:	29.022 m2
Aprovechamiento tipo:	0.5 m2/m2
Parcela mínima:	250 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es vinculante toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 6



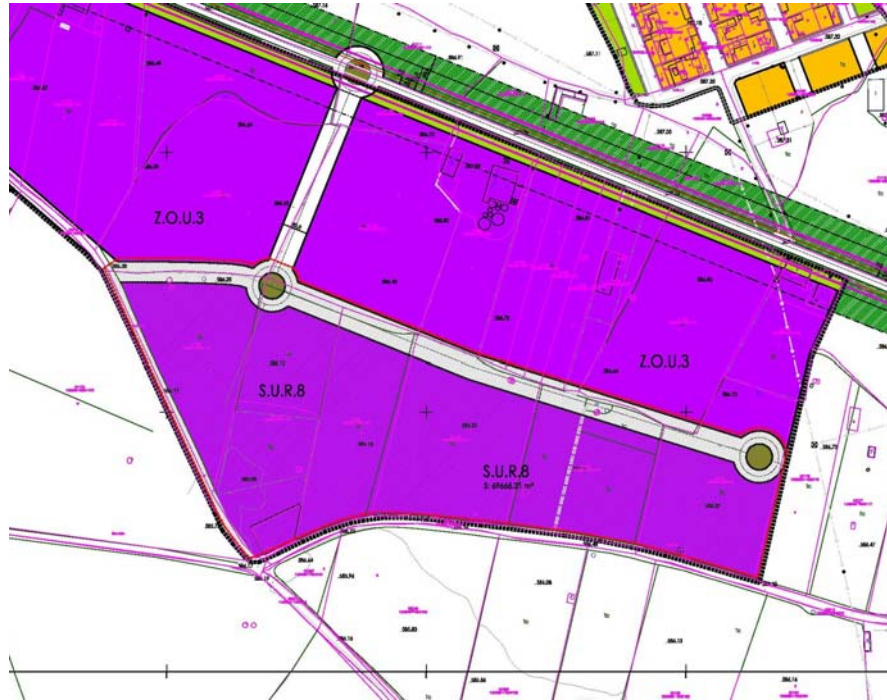
Superficie de fincas aportadas:	0,53 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Intensiva.
Edificabilidad bruta:	5.338 m ²
Aprovechamiento tipo:	1,00 m ² /m ²
Parcela mínima:	100 m ²
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es vinculante toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 7



Superficie de fincas aportadas:	1,21 Ha
Ordenanza de referencia:	Residencial Extensiva.
Edificabilidad bruta:	12.178 m2
Aprovechamiento tipo:	0.5 m2/m2
Parcela mínima:	250 m2
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es vinculante toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Se admiten conexiones con las redes existentes, sin necesidad de nuevos sistemas generales, siempre que no sea necesario realizar instalaciones extraordinarias.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.

SECTOR 8



Superficie de fincas aportadas:	6,96 Ha
Ordenanza de referencia:	Industrial.
Edificabilidad bruta:	34.800 m ²
Aprovechamiento tipo:	0.5 m ² /m ²
Parcela mínima:	500 m ²
Cesiones zona verde y dotacional:	Según artículo 23 del Reglamento de Planeamiento (33,33%) sobre superficie total aportada.
Ordenación vinculante:	Es orientativa toda la ordenación de viario y alineaciones que figuran en los planos.
Servicios urbanísticos:	Deberán reforzarse todas las dotaciones de servicio de agua y saneamiento hasta la captación de la depuradora.
Observaciones:	Se permite el desarrollo del sector mediante la edificación individual, según el apartado 2.3.2 de la Normativa.
Desarrollo del Sector.	Mediante Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, Reparcelación y Convenio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL ROBLEDO
**PLAN DE DELIMITACIÓN DEL
SUELO URBANO DE EL ROBLEDO**
CIUDAD REAL

ANEXO IV – ACCESIBILIDAD.

Redacción: EUSEBIO GARCÍA CORONADO

ACCESIBILIDAD.

La Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Decreto que la desarrolla 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, tiene por objeto garantizar en los proyectos futuros la accesibilidad y la utilización del entorno urbano, de edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación sensorial, a las personas con movilidad reducida o que padezcan temporal o permanentemente alguna limitación, así como la eliminación progresiva de las barreras que existan.

También son de aplicación la Ley 51/2003 de 2 de Diciembre de Igualdad de Oportunidades (LIONDAU), el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, la orden 561/2010 de 1 de Febrero para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados y el Real decreto 173/2010 de 19 de Febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad).

A efectos de la aplicación de la Ley al presente PDSU, es de especial importancia la siguiente orden:

ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

ITINEARIOS PEATONALES	a efectos de esta disposición	Espacios públicos destinados principalmente al tránsito de peatones que aseguren el uso no discriminatorio
ACCESILIDAD EN LOS ITINERARIOS PEATONALES	El paso, cruce y el giro o cambio de dirección de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento	Se garantizará tanto en el plano del suelo como en altura (anchura libre mínima-1.80 m altura libre mínima-2.20 m) Excepcionalmente en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1.50m
	Continuos, sin escalones sueltos y con pendientes longitudinales máximas del 6% y transversales máximas del 2%	Para posibilitar la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones usuarios de silla de ruedas o de perros guía o de asistencia
	Plataforma única diferenciando en el pavimento la zona preferente de peatones	Si no es posible la intervención detallada anteriormente
	Posición de los elementos urbanos	No interferirá en ningún caso el ámbito de paso
	Posición de los elementos urbanos de carácter puntual y no repetitivo	Se garantizará si no el cruce y el giro, al menos el paso normal de peatones
	Circulación en continuidad hasta los puntos de interés o uso	Se garantizará en zonas de estancia tales como plazas,

	público	parques y jardines, áreas de juegos infantiles, playas urbanas, etc
	Personas con discapacidad usuarias de perros guía o perros de asistencia	Gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin ver limitada su libertad de circulación y acceso
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	Pavimentación itinerarios peatonales	Continua y sin resaltos Resistente al deslizamiento Se evitarán elementos suelos o disgregados
	Combinación de colores y texturas	Facilitará la compresión de recorridos y desniveles, zonas de peligro o arranque de rampas y escaleras
	Elementos para salvar desniveles	dimensiones garantizarán su uso manera autónoma a todos los peatones anchura libre mínima-1.80m long máxima 10% tramos de 3m pendiente long máxima 8% tramos de hasta 10m)
		Dispondrán de elementos de ayuda adecuados tales como barandillas, zócalos
		Tendrán una señalización e iluminación adecuada que les permita ser fácilmente localizables y detectables
	Rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras existentes en la vía pública	Enrasados o fuera del espacio libre de paso de los itinerarios peatonales
	Rejillas y sumideros	Diseño que posibilite el paso de sillas y evite la entrada de bastones, muletas o tacones
	Vegetación en la vía pública	No invadirá el espacio libre de paso
		El alcorque deberá estar enrasado y cubrirse adecuadamente
PUNTOS DE CRUCE Y ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS	Vados de peatones	Dimensiones que posibiliten la circulación peatonal (anchura libre mínima-1.80m)
	Pendientes en el pavimento y encuentro con la calzada	Garantizarán el paso sin dificultad ni peligro de una silla de ruedas, una persona con discapacidad visual que use bastón o una discapacidad motriz. (pendiente long máxima-8%) (pendiente trans máxima-2%)
	Pavimento diferenciado en textura y color adecuado	Garantizará la orientación para personas con discapacidad
	Pasos de peatones	Ancho en correspondencia con los dos vados (aproximadamente

		3.60m)
		Siempre que sea posible, el trazado será perpendicular respecto a la acera.
		Se señalizará en la calzada con pintura antideslizante
		Se señalizará en vertical para los vehículos
		Tendrá visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas
	Obstáculos como vegetación, señales, mobiliario urbano, elementos antiaparcamiento o bolardos	Se garantizará su ausencia para no dificultar o impedir la visión de los semáforos peatonales y garantizar su localización por parte de las personas con discapacidad auditiva y visual
	Semáforos peatonales	Tendrán señalización sonora para facilitar el cruce
URBANIZACIÓN DE FRENTEROS DE PARCELA	Salidas de emergencia de establecimientos de pública concurrencia	Existirá una señalización visual y acústica de peligro o precaución en la acera o recorrido peatonal
	Si se instalan semáforos en el entorno inmediato de las zonas peatonales susceptibles de peligro de paso de vehículos de emergencia	Deberán estar dotados de un dispositivo que permita la emisión de señales de emergencia luminosas y acústicas
	En obras de edificación públicas y privadas, en las que se intervenga sobre la vía pública	Se garantizará el libre paso a lo largo del itinerario peatonal colindante, tanto en el plano del suelo como en altura.
	Diferencia de rasantes entre la vía pública y la parcela en los accesos	Se resolverá la diferencia de cotas en el interior de la parcela, prohibida la alteración de la acera para adaptarse a las rasantes
MOBILIARIO URBANO	Continuidad de los itinerarios con parcelas adyacentes	Se garantizará evitando escalones y resaltes
	Elementos de mobiliario urbano	Se dispondrán sin invadir el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales
	Criterio general	Se dispondrán de forma alineada en la banda exterior de la acera o junto a la zona de la calzada
	Instalación de mobiliario urbano	Garantizará la aproximación y el acceso a cualquier usuario
		Tendrá una altura y orientación adecuadas para su uso correcto
	Elección del mobiliario y equipamiento urbano	Cumplirán las condiciones de accesibilidad en el diseño de los elementos, atendiendo a su utilización cómoda y segura, así como a su adecuada detección
	Contenedores, cubos de residuos	No podrían colocarse en el

	o elementos de mobiliario urbano	ámbito de paso de los itinerarios peatonales
	Marquesinas de espera y refugio en la vía pública	Serán accesibles y se dispondrán de manera que no se obstruya el tráfico peatonal de los itinerarios
APARCAMIENTO Y ELEMENTOS DE CONTROL Y PROTECCIÓN DEL TRÁFICO RODADO	Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida	Garantizará el acceso a los principales centros de actividad de la ciudad (se reservará una plaza cada 40 plazas o fracción)
		Se dispondrán lo más próximas posible a los accesos de los recintos públicos y siempre junto a un vado peatonal
		Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5.00 m de longitud x 2.20m de ancho y demás dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1.50m.
	Elementos fijos antiaparcamiento	Deberá evitarse su uso siempre que sea posible
		Si resultan necesario, no obstruirán el paso de los itinerarios peatonales
		Serán de fácil detección, incluso por peatones con discapacidad visual
		Estarán contrastados con el pavimento
		Tendrán una altura adecuada
	Vallas y elementos de delimitación y protección	Tendrán una estabilidad que garantice la seguridad del peatón
		Serán de fácil detección, prohibidos los de difícil detección para peatones con discapacidad visual
OBRAS E INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA	Obras públicas o privadas que afecten a la vida pública	Se garantizarán unas condiciones suficientes de accesibilidad y seguridad a los peatones
	Itinerarios peatonales de las zonas de obras	Se garantizará un paso continuo y seguro, sin resaltes ni elementos salientes
	Zona de obras	Dispondrán de señalización adecuada y rigurosa de delimitación, advertencia y peligro
		Se garantizará la iluminación en todo el itinerario
ACTIVIDADES	Todo elemento relacionado con	No invadirá los itinerarios

ANEXO IV – ACCESIBILIDAD.

COMERCIALES EN LA VÍA PUBLICA	las actividades comerciales en la vía pública	peatonales
	Cajeros automáticos, máquinas expendedoras o cualquier servicio instalado en los espacios públicos	Se garantizará el paso sin existencia de elementos en altura
SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN ACCESIBLES	Principales espacios y equipamientos del entorno	Se garantizará el acceso a las personas con discapacidad
		Se garantizará la fácil localización , se atenderá al tamaño, color del rótulo, sin deslumbramiento, posición, altura y orientación del mismo.
		Dispondrán de una completa señalización que asegura la ubicación y orientación de los peatones con cualquier tipo de discapacidad