CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Art. 3.3.1 Aplicación

1. Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación o reforma en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

2. Los valores que las condiciones de zona establecen par aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Art. 3.3.2 Tipos de obras

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

1. Rehabilitación

Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución de espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada, o la modificación de los existentes.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el aprovechamiento que tenga asignado.

3. Reparación y conservación:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.

4. Obras de ampliación:

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

5. Obras de nueva planta:

Son aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

6. Obras de demolición:

Son las obras que contemplan la desaparición total o parcial de edificación existente.

Art. 3.3.3 Parcela

1. Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial y registral.

2. Se denomina linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslinde de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela. El lindero opuesto al frontal se denomina testero.

3. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.

4. Se llana alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre pública. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

5. La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y testero.

6. Parcela mínima es la establecida por el planeamiento como unidad más pequeña de división de parcelario.
El Art. 95.1 de la Ley del Suelo establece que las parcelas mínimas son indivisibles, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

Art. 3.3.4 Solar

Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fuera

necesarios.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que de frente la parcela salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

Art. 3.3.5 Rasante

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra se tomará como rasante el perfil existente

Art. 3.3.6 Línea de edificación

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

Art. 3.3.7 Posición de la edificación

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) Alineado a vial: cuando el cerramiento o la línea de edificación coincide con la alineación

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

c) Retranqueada respecto al frente de parcela: cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida por el planeamiento. El área de movimiento se define en estas Normas:

a) Estableciendo alineación y fondo edificable
b) Marcando retranqueos
c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.

3. El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste. El

espacio del retranqueo no podrá ser ocupado por construcciones sobre rasante, salvo las expresamente autorizadas por las Normas.

4. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

Art. 3.3.8 Fondo de edificación

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

Art. 3.3.9 Ocupación

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación. Las plantas semisótano o las totalmente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo indicación en contra en la ordenanza de zona, y sin perjuicio de que se incluyan en el cómputo de la superficie edificada.

Art. 3.3.10 Superficies

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro de las líneas de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios descubiertos no se incluyen en la superficie ocupada.

2. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

4. Superficie útil es la correspondiente al espacio limitado por los cerramientos verticales de una pieza, y por agregación de la anterior la utilizable en un local o en el conjunto del edificio.

5. En el cálculo de la superficie edificada se considera excluidos:

a) Los soportales
b) Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
c) Las plantas porticadas y entrepisos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan.
d) Los espacios carentes de utilización
e) Los balcones y miradores

f) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, con la salvedad establecida en el Art. 3.3.15 y siempre que estén destinados a garage, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble.

6. Las terrazas, tendederos y cuerpos volados se contabilizarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia de que sean elementos cerrados o abiertos.

Art. 3.3.11 Edificabilidad

1. Edificabilidad es la superficie edificada total de la edificación que para cada uso se establece en estas Normas.

En el cómputo de edificabilidad contará el total de la superficie edificada de todas las plantas, con excepción de las siguientes:

- Las superficies bajo cubierta o bajo escaleras que tengan una altura libre menor de 1,50 m.

- Las superficies destinadas a servicios o instalaciones comunes del edificio.

2. La edificabilidad se puede definir:

a) Multiplicando el espacio edificado de parcela por el número de plantas.

b) Mediante un coeficiente de edificabilidad, que es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

. Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, concluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

. Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la zona polígono o unidad de actuación, de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.

La Superficie edificable de una parcela será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

Art. 3.3.12 Altura de la edificación

1.. Altura en plantas: es la altura del edificio expresada en número

de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

2. Altura en metros: es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera o terreno hasta uno de los siguientes elementos:

a) Cornisa: cara inferior del forjado de la última planta, o cara inferior del alero.

b) Coronación: plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Cumbrera: La arista superior del caballete más alto del tejado

3. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada.

b) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasase por razón de los escalonamientos del terreno.

Art. 3 3 13 Construcciones por encima de la altura

1.. Por encima de la altura de cornisa, salvo mayor limitación en las ordenanzas, se admiten con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano de inclinación 40% trazado desde las fachadas principal y posterior, desde el borde superior del forjado de la última planta.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,00 mt. la altura de cornisa, salvo con ornamento aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura de cumbrera,no podrá admitirse construcción alguna excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los casetones para la instalación de los aparatos elevadores, que no podrán mayores dimensiones que la mínima exigida por la Normativa, así como los de las escaleras para acceso a las terrazas.

c) Las antenas de captación de radio y televisión, y las antenas emisoras.

Art. 3.3.14 Alturas de piso

1. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Art. 3.3.15 Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50% de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a 2,20 m. salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 m.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo bajo la cota de planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 mt. de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja.

La altura libre exigible serán función de las condiciones propias del uso,con mínimos absolutos de 2,.20 m. para la altura libre de 2,50 m. para la altura de piso.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,30 m. respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que sirve de acceso al edificio.

d) Entreplanta: planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

e) Piso: planta situada por encima del forjado del techo de la palta baja.

f) Atico: última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y alguna de sus fachadas se encuentra separada del resto de las fachadas del edificio.

g) Bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado

de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

Salvo determinación contraria, la altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,65 m. para locales que exista utilización permanente por personas.

Art. 3.3.16 Entreplanta

Se admite la construcción de entreplanta, vinculadas a un local de planta baja, con las siguientes condiciones

- Sup. máxima 50% de la superficie en planta baja del local
- Altura libre mínima 2,20 m.(sobre y bajo forjado de entreplanta)

La superficie de la entreplanta se incluye en el cómputo de la superficie edificada.

Art. 3.3.17 Local o vivienda exterior

Un local o vivienda es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.

Art. 3.3.18 Pieza habitable

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el art. 3.3.17. Se exceptuan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrollen, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art. 3.3.19 Patios

1. Patio de parcela es aquel que esté situado en el interior de la edificación.

2. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.

3. Patio inglés: es el patio situado en fachada y por debajo de la rasante del terreno. Se prohíbe este tipo de patio.

4. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrá separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

5. La altura de patios se medirá en vertical desde su arranque hasta altura de coronación más alta de cuantas recaigan en él.

6. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.

7. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 3.3.20 Dimensión de los patios de parcela

1. Patios en viviendas unifamilares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 mts.y una superficie mínima de 9,00 m2.

2. Patios en otras tipologías edificatorias

a) En edificaciones de dos alturas la dimensión mínima de los patios será de 12,00 m2 con un lado mínimo de 3,50 m.

b) En edificaciones de tres alturas la dimensión mínima de los patios será de 16,00 m2 con un lado mínimo de 4,00 m.

c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

Art. 3.3.21 Instalaciones y servicios

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

2. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.

3. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arquetas o pozos de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasa,antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.

Los conductores o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vencidario.

5. Los edificios destinados a uso distintos al de vivienda unifamilar constarán con un local para cubos de basuras dotado de chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.

Art. 3.3.22 Portales y escaleras

Los edificios de uso por el público cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación inteior.

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 1,50 m. hasta el arranque de la escalera pincipal y ascensores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas tendrán los siguientes mínimos:

Número de viviendas a que sirven	Ancho en metros
Menos de 4	1,20 m.
Más de 4	1,40 m.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público, no podrá ser inferior a 1 m.

e) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellano no podrá tener más de dieciseis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calcula aplicando los criterios contenidos en la NBE-CPI82.

f) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación matural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán conchimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos, cincuenta centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.

g) En edificios de vivienda colectiva sera obligatorio el cumplimiento de la Normativa para la eliminación de barreras arquitectónicas para minusvalidos. En éste sentido será obligatorio la colocación de ascensor cuando no existan viviendas en planta baja, y los portales del edificio cumplirán con dicha Normativa en lo referente a anchura, rampas, alturas de peldaños, etc.

Art. 3.3.23 Tratamiento de fachadas

Las nuievas construcciones, y las modificaciones de las existentes, responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen.

Para el tratamiento de fachadas se estará a lo que con carárter general se dice en el Art. 3.2.10 Protección del Paisaje Urbano.

Se prohibe la construcción de marquesinas y la instalación de toldos no móviles.

Art. 3.3.24 Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garnaticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. Cuando terminado un edificio no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberán efectuarse un cerramiento provisional que impida arrojar objetos al interior y tenganun tratamiento decoroso.

Art. 3.3.25 Protección del arbolado y plantaciones

1. El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediate.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, sedote a los troncos delarbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

TITULO 4. REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1 Clasificación del Suelo No Urbanizable

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, pisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

Art. 4.1.2 Categorías del Suelo No Urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potenciabilidad de sus recursos, que son:

- Ambito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido
- Suelo No Urbanizable Común.

2. El Suelo No Urbanizable Común es aquel en que no es necesario adoptar especiales medidas de protección.

3. El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido incluye áreas de destacados valores ecológicos y paisajísticos, que deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores.

4. El ámbito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera comprende los terrenos a los que se aplica una especial pretección en función de su excepcional interés ambiental.

Art. 4.1.3 Parcelaciones rústicas y segregaciones

1. En el suelo no urbanizable común podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. En el resto de suelo no urbanizable no podrán realizarse ningún tiupo de segregaciones o parcelaciones.

2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a obtención de licencia municipal.

3. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. En defecto de la misma se respetarán:

- 30.000 m2 en suelo de secano
- 10.000 m2 en suelo de regadío.

4. Unicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultuvo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias.

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de aguas o depuradoras.

b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.

c) Cuando sea para unirla a otras, para completar la superficie de la unidad mínima de cultivo, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad, según establece al Art. 44.2a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En los casos a) y b) anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En el caso c) anterior deberá, así mismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

5. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Art. 4.1.4 Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento que genere necesidades de servicios urbanísticos equiparables a los propios del suelo urbano.

2. El Ayuntamiento tiene facultad de denegar licencias y paralizar

obras, cuando haya indicios de que pueda llegar a formarse un núcleo de población. Por ello cada solicitud de edificación en suelo no urbanizable, requerirá informe previo de los servicios técnicos municipales sobre si provoca o no la formación de nucleos de población.

3. Además del criterio establecido en el apartado 1 se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:

a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas para el suelo no urbanizable.
b) Cuando existan edificaciones dentro de un círculo de 100 mts. de radio.
c) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar.

Art. 4.1.5 Régimen de usos

1. Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable

- Los agropecuarios
- Las actividades extractivas
- La transformación de productos agropecuarios
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas,recreativas o turísticas no residenciales.

Con la definición y contenido detallado en el Capítulo 2 del Título 3.

2. Son usos compatibles:
- Las dotacioanes declaradas de utilidad pública e interés social.
- Los usos de viario y comunicaciones, incluidas las gasolineras.
- Las infraestructuras y servicios.
- El uso de viviendas unifamiliar, cuando esté vinculado a otros usos admisibles.
- El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas

3. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos

4. La normativa establece los usos admisibles en cada categoría del suelo no urbanizable.

Art. 4.1.7 Régimen de la edificación

1. Sólo podrán ejecutarse las construcciones vinculadas a los usos

principales, así como a los usos compatibles, excepción hecha del de vivienda familiar.

2. Las construcciones destinadas a vivienda sólo podrán realizarse cuando sean necesarias para los usos principales o compatibles, queden vinculados a los mimsos, y no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3. Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reunan la condición de unidad mínima.

4. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación, puedan tener efectos negativos en el medio, precisarán un estudio de impacto ambiental previo a su autorización.

Art. 4.1.8 Conservación de aguas subterráneas

En los suelos que alberguen acuiferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberán preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garanticen la no contaminación de la capa freática

Art. 4.1.9 Actividades extractivas

La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración de medio físico a que afectan, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará así mismo a la ejecución de la citada regeneración.

Art. 4.1.10 Aspectos de gestión relativos a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Para que las instalaciones de esta naturaleza sean autorizables, deberá demostrarse fehacientemente la utilidad pública o el interés social mediante informe del organismo correspondiente.

2. No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enclavadas en suelos urbanos o urbanizables.

Art. 4.1.11 Incidencias de otras determinaciones de protección

Todas las determinaciones de estas normas para el Suelo No Urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección, establecidas por la legislación Estatal o Autonómica.

SECCION 2ª REGULACION POR CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.1.13 Suelo No urbanizable Común

1. Usos:

- Se admiten todos los usos principales enunciados en el Art. 3.1.5 de estas Normas

2. Construcciones:

Las construcciones admisibles en esta categoría de suelo cumplirán las sigientes condiciones (a excepción de lo establecido para los ámbitos de los Planes Especiales) ya las incluidas en las instalaciones de utilidad pública o Interés Social.

Altura máxima	2 plantas 7 m. de alero
Separación mínima a linderos	25 m.
Edificabilidad	0,02 m2/m2 con un máximo de 2.000 m2

Los cerramientos de parcelas se realizarán en fábrica de mamposteria de piedra o de ladrillo hasta una altura máxima de 0,60 m. y a partir de aquí con cerramiento metalico permeble a la vista sin perjuicio de que interiormente se pueda cerrar con seto vegetal. Queda expresamente prohibido cerrar con fábrica de bloques de hormigón.

Art. 4.1.14 Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

1. Determinaciones de aplicación al conjunto de esta categoría

a) Construcciones: No se permite ningún tipo de construcción

Se prohibe:

- Cualquier tipo de vertido sólido, o líquido sin un proceso depurativo adecuado previo.
- La tabla de arbolado, aún en el caso de cese del aprovechamiento.
- Cualquier tipo de actividad extractiva

2. Areas. Constituye éste suelo dos áreas, definidas en el Plano correspondiente.

Art. 4.1.15 Ambito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera

Los terrenos comprendidos dentro del Parque están afectados por la Ley 4/89, de 27 de Marzo de "Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres".

Así mismo le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Parque.

No obstante lo anterior se deberá formular por parte de las Administraciones implicadas un Plan Especial de Protección que regule de forma detallada el Régimen del Suelo dentro del Praque, sus Usos, y las medidas de protección necesarias.

CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION 1ª REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.2.1 Clasificación del Suelo Apto para urbanizar

1. Las Normas Subsidiarias clasifican de Suelo Apto para Urbanizar aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo consolidado y a otras situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.

2. A su vez, las Normas pretenden, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto de núcleo y dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntmaiento.

3. La delimitación de estos suelos viene representada en los planos correspondientes.

Art. 4.2.2 Desarrollo de las Normas en el Suelo Apto para urbanizar

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante un Plan Parcial de Ordenación que contendrá las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos prescritos para el Plan Parcial
- División en las zonas precisas, completando las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- División, en s caso, en polígonos para la ejecución del planeamiento.
- Concreción de los suelos para espacios libres, dotación escolar y servicios públicos comunitarios, a cuya localización por las Normas Subsidiarias el Plan Parcial queda vinculado.
- Concreción del viario local señalado como principal en la ficha correspondiente, a cuyo trazado por las Normas Subsidiarias el Plan Parcial queda vinculado.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias, debiendo en todo caso adaptarse a la topografía.
- Alineaciones y Rasantes.
- Espacios para aparcamientos
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo, a nivel de ordenanza, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación.
- Fijación de plazos de urbanización, en desarrollo de las directrices

de las Normas Subsidiarias en cuanto a prioridades de ejecución.

- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan parcial y para iniciar la actividad urbanizadora

Art. 4.2.3 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de compensación

Art. 4.2.4 Cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo apto para urbanizar

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo Apto para urbanizar se determinarán en el Plan Parcial, y serán como mínimo:

- El suelo destinado a viario local
- El suelo destinado a jardines públicos y espacios recreativos públicos.
- El suelo destinado a dotaciones públicas
- El suelo destinado a sistemas generales.
- El diez por ciento del suelo edificable neto.

Art. 4.2.5 Obras de urbanización

En el Suelo Apto para Urbanizar no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Art. 4.2.6 Plan Especial de Protección

Las Administraciones Competentes formularán un Plan Especial de Protección cuyo ámbito coincidirá con la delimitación del Parque Natural. Dicho Plan contendrá las condiciones de desarrollo de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar con, al menos, las siguientes determinaciones

- Las necesarias para asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales.
- Las tendentes a impedir edificaciones de nueva planta o incremento de volúmen construido.
- Las tendentes a impedir movimientos de tierra y alteraciones de la cubierta vegetal.
- La obligatoriedad de que para las condiciones de edificación se tenga en cuenta su incidencia ambiental, justificando mediante los estudios pertinrntes que ésta sea mínima.
- La obligatoriedad de establecer las dispociones necesarias para la adaptaciónpaisajistica de las edificaciones existentes, adoptando como criterio la utilización de elementos de arquitectura tradicional de la zona, materiales y colores intergrados en el medio, y establecimiento de pantallas vegetales.

SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.2.7 Areas de Reparto

Las Areas de reparto coincidirán en cada caso con la delimitación del Sector. No se establecen plazos para el desarrollo de los mismos, ni orden de prioridades.

Art. 4.2.8 Condiciones para cada Sector

SECTOR SU-1.- Suelo Urbanizable Residencial

Por tratarse de suelo ubicado dentro de un Espacio Natural Protegido, las determinaciones y parámetros correspondientes a éste sector quedan pendientes de establecerse previamente por el correspondiente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, que será formulado por las Administraciones competentes de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera.La densidad de viviendas/Ha. deberá coincidir con la existente en la actualidad en el Sector, por lo que no se permitirán nuevas construcciones.

Establecidos dichos parámetros se desarrollará mediante Plan Parcial.

SECTOR SU-2.- Suelo Urbanizable Residencial

Superficie: 8,26 Ha
Edificabilidad global: 12,5 viviendas/Ha
Edificabilidad parcela neta: 0,5 m2/m2
Tipologia Edificatoria: vivienda unifamiliar pareada o aislada
Parcela Mínima: 500 m2
Altura Máxima: 7 m. o dos alturas
Usos autorizados: Residencial y aparcamiento
Usos compatibles: Comercial y servicios
Usos prohibidos: cualquiera otro distinto de los anteriores

SECTOR SU-3.- Suelo Urbanizable Residencial

Por tratarse de suelo ubicado dentro de un Espacio Natural Protegido, las determinaciones y parámetros correspondientes a éste sector quedan pendientes de establecerse previamente por el correspondiente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, que será formulado por las Administraciones competentes de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera.La densidad de viviendas/Ha. deberá coincidir con la existente en la actualidad en el Sector, por lo que no se permitirán nuevas construcciones.

Establecidos dichos parámetros se desarrollará mediante Plan Parcial.

SECCION 3ª.- CONDICIONES DE DESARROLLO PARA LOS SISTEMAS GENERALES CONTENIDOS DENTRO SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.3.1 Condiciones para los Equipamientos de Sistemas Genarales

Edificabilidad parcela neta: 0,5 m2/m2
Tipologia edificatoria: aislada
Parcela mínima: 2.500 m2
Altura máxima: dos alturas
Aparcamientos obligatorios: uno / 100 m2 const.
Usos autorizados: Usos públicos ligados a las actividades del Parque Natural, docente, sanitario, asistencial, y en general todos aquellos usos públicos al servicio de la colectividad

Art. 4.3.2 Condiciones para los Espacios Libres y Zonas Verdes de Sistemas Genarales

Edificabilidad parcela neta: 0,1 m2/m2
Tipologia edificatoria: aislada
Parcela Mínima: 10.000 m2
Altura máxima: dos alturas
Aparcamientos obligatorios: uno / 50 m2 const.
Usos autorizados: Parques, jardines, deportivo y ocio públicos al servicio de la colectividad

mientos para la retirada de los vehículos reseñados a continuación del Depósito de Vehículos, donde fueron depositados por infracción a la Ordenanza Municipal de Tráfico, al no haberse podido practicar la notificación a los titulares de los vehículos en el último domicilio conocido, bien por encontrarse ausentes tras al menos dos intentos, bien por resultar desconocidos: Requerimiento de retirada de vehículo del depósito municipal.

En uso de las competencias que tengo delegadas por resolución del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puertollano de fecha 16 de junio de 2007 (Boletín Oficial de la Provincia 80 de 2 de julio de 2007), requiero formalmente a los titulares de los vehículos reseñados y que en su día fueron retirados de la vía pública por la Policía Local de Puertollano con la grúa municipal por encontrarse antirreglamentariamente estacionados, para que en plazo de dos meses a contar desde el día de su depósito procedan a retirarlo del mismo -Polígono Sepes parcela 111-, previo pago de las tasas correspondientes previstas en la ordenanza fiscal número 11.

En caso contrario, el vehículo será tratado como residuo sólido urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 11/1999 de 21 de abril, que modifica el artículo 71.1 a) de la Ley de Seguridad Vial.

Matrícula	*Marca y modelo*	*Titular*	*Domicilio*	*Fecha depósito*
09172W	Volkswagen Passat	Córdoba Montero, José Luis	Espaldas Navas de Tolosa, 4 (Puertollano)	12-12-2007
M9369SB	Opel Omega	Rubio González, César	Amargura, 12, 1º (Argamasilla de Cva.)	18-01-2008
526QF62	Renault Safrane	Desconocido	Desconocido	10-01-2008
CS3623V	Renault 5 Gtx	González Escribano, María Gema	Carmen, 11 (Puertollano)	05-02-2008
CR5168S	Ford Mondeo	Redondo Medina, María Begoña	Eladio Cabañero, 22 (Puertollano)	19-02-2008
CR7078S	Rover Montego	Saura Arroniz, Guillermo	Juan Bravo, 14, 3º-A (Puertollano)	24-02-2008

Puertollano, 10 de marzo de 2008.-El Encargado del Depósito, Concejal Delegado de Movilidad, Manuel José Rodríguez Hidalgo.

Número 1.691

PUERTOLLANO

ANUNCIO

Pliego de cláusulas para la rehabilitación de edificios y viviendas, que afectan a 300 viviendas, en el barrio de La Fraternidad.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2008, el pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá en la contratación, bajo la modalidad de concurso público para la rehabilitación de edificios y viviendas, que afectan a 300 viviendas, ejecutándose obras de recuperación de elementos comunes de los edificios, así como otras de adecuación de habitabilidad de las viviendas, en el barrio de La Fraternidad, en Puertollano, con arreglo a las siguientes estipulaciones:

1ª.- Objeto de contratación.

Constituye el objeto de la presente licitación la adjudicación de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, que afectan a 300 viviendas, ejecutándose obras de recuperación de elementos comunes de los edificios, así como otras de adecuación de habitabilidad de las viviendas, en el barrio de La Fraternidad, en Puertollano.

2ª.- Presupuesto del contrato.

El tipo de licitación se fija en la cantidad total un millón ciento cuarenta y dos mil seiscientos sesenta y seis euros (1.142.666 euros), que incluye gastos generales, beneficio industrial e I.V.A., así como los gastos, tasas, impuestos, honorarios de redacción del proyecto, proyectos específicos y el estudio de seguridad y salud.

3ª.- Financiación.

Para la ejecución del proyecto objeto de este concurso, la financiación se realizará con cargo al acuerdo de la Comisión bilateral correspondiente al Área de Rehabilitación Integral del barrio de La Fraternidad en Puertollano, Programa 2006, en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Plan de Vivienda 2005-2008.

4ª.- Plazo de ejecución.

El plazo máximo de ejecución será el propuesto en su oferta por el licitador que resulte adjudicatario, que en ningún caso podrá superar los doce meses, contados a partir del día siguiente al de la firma del acta de comprobación del replanteo que marca el inicio de las obras.

5ª.- Fianzas provisional y definitiva.

Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán constituir una fianza provisional por importe de 20.853 euros equivalente al 2% del tipo de licitación, y una fianza definitiva por importe del 4% del precio de adjudicación, en caso de ser el adjudicatario de la presente licitación.

Las fianzas se depositarán en la Caja de este Ayuntamiento, en cualquiera de las formas legalmente autorizadas, según el artículo 35 de la LCAP.

6ª.- Obligaciones de los licitadores.

Los licitadores deberán estar clasificados en los siguientes grupos y subgrupos:

- Grupo C; Subgrupo 1; Categoría d.
- Grupo C; Subgrupo 4; Categoría d.
- Grupo C; Subgrupo 6; Categoría d.

7ª.- Presentación de proposiciones.

Las proposiciones se presentarán en la Secretaría de este Ayuntamiento o en la Unidad de Patrimonio y Contratación (3ª planta), hasta las doce horas del vigésimosexto día natural, contados a partir siguiente día hábil al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) (excepto que este día fuese sábado, festivo o inhábil, en cuyo caso se trasladaría al siguiente día hábil).

8ª.- Apertura de plicas.

El acto público de apertura de plicas, previa constitución de la Mesa de Contratación, tendrá lugar en el Salón de Actos de este Ayuntamiento a partir de las trece horas del quinto día hábil al de finalización del plazo de presentación de ofertas (con la misma salvedad contemplada en la estipulación anterior).

Puertollano, 10 de marzo de 2008.- El Secretario, Juan Luis Vázquez Calvo.

Número 1.754

RUIDERA

ANUNCIO

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1/ 2006 de las normas subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Ruidera.

Don Pedro Reinosa Bascuñana, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ruidera (Ciudad Real), hace saber:

Que la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en resolución de 30 de marzo de 2007, DOCM número 47 de 3 de marzo de 2008, ha resuelto aprobar de manera definitiva la modificación puntual número 1/2006 de las normas subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Ruidera, por considerar que ésta se ajusta a las finalidades que le resultan aplicables de las que establecen los artículos 37.3 y 136.e del TR y RPLOTAU respectivamen-

te; no siéndole exigible por lo tanto lo que determinan y establecen además los artículos 39 y 120 de los mencionados Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento respectivamente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, procede la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real el acuerdo de aprobación definitiva así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda.

El artículo 4.3.16. quedará redactado como sigue:

Artículo 4.3.16. Cubierta.

B. Cubierta inclinada.

1. La cubierta inclinada, verterá a calles y fondo, con una inclinación no superior a 40% en ambas vertientes. La altura máxima de coronación no podrá ser superior a 3,50 metros desde la parte superior del forjado.

2. Se dispondrán aleros que deberán tomar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán molduras corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada. Se prohibe la conformación del alero sustentando con el forjado horizontal de planta alta.

3. El vuelo máximo del alero será de 40 cm. en los paños lisos de fachada, pudiendo sobresalir 20 cms. de los balcones o miradores.

4. Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.

5. Si se proyectan bajantes en fachada deberán quedar ocultas, desaguando a la red pública de alcantarillado.

6. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con las limitaciones de envolvente fijadas en el punto 1 del presente artículo. (Modificación aprobada de forma definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de marzo de 2007).

7. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio de forma que no se produzcan impactos visuales.

Lo que se hace público para general conocimiento en Ruidera, a 4 de marzo de 2008.- El Alcalde, Pedro Reinosa Bascuñana.

Número 1.692

TORRALBA DE CALATRAVA

Delegación de la Alcaldía-Presidencia en don Manuel Romero Fernández, Primer Teniente Alcalde de este Ayuntamiento.

Por período vacacional durante el período de tiempo comprendido entre los días 12 al 18 de marzo de 2008 (ambos inclusive) y en virtud de lo establecido en el artículo 23.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 43 y 44 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, he resuelto:

Primero.- Delegar el ejercicio de esta Alcaldía-Presidencia, durante los días 12 al 18 de marzo de 2008 (ambos inclusive), en la persona de don Manuel Romero Fernández, Primer Teniente de Alcalde de este Ayuntamiento.

Segundo.- Trasladar la presente resolución al interesado, para que de forma expresa manifieste su conformidad con la delegación conferida.

Tercero.- Publicar la presente delegación en el Boletín Oficial de la Provincia, en virtud de lo establecido en los artículos citados con anterioridad.

Torralba de Calatrava, 11 de marzo de 2008.- La Alcaldesa-Presidenta, María Teresa González Marín.

Número 1.694

VALDEMANCO DEL ESTERAS

ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Aprobación provisional de la modificación de la ordenanza fiscal de la tasa reguladora del suministro municipal de agua potable.

El Pleno del Ayuntamiento de Valdemanco del Esteras, en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2008, acordó la aprobación provisional de la modificación de la ordenanza fiscal de la tasa reguladora del suministro municipal de agua potable.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el días siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Valdemanco del Esteras, a 10 de marzo de 2008.- El Alcalde, Ramón Torrero Fuentes.

Número 1.695

VILLANUEVA DE LA FUENTE

ANUNCIO

Solicitud de licencia por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Fuente para instalar un Punto Limpio.

Por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Fuente, y en su nombre y representación el Concejal de Obras don Ángel María Requena Villar, se ha solicitado licencia para instalar un Punto Limpio en la parcela 164, polígono 8, de este término municipal.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Villanueva de la Fuente, a 5 de marzo de 2008.- El Alcalde, Francisco Morales González.

Número 1.583

MANCOMUNIDADES

MANCOMUNIDAD DE SERVICIOS COMSERMANCHA ALCÁZAR DE SAN JUAN

ANUNCIO

Cobro en período voluntario de la tasa por contenedor de uso exclusivo del primer semestre de 2008.

La Mancomunidad de Servicios COMSERMANCHA hace público que los recibos de la tasa por contenedor de uso exclusivo correspondientes al primer semestre de 2008 de los municipios de la Mancomunidad serán puestos al cobro en período voluntario desde el 18 de marzo al 20 de mayo en las Oficinas de la Caja de Castilla-La Mancha, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Ciudad Real y B.B.V.A.

Transcurrido dicho período, se procederá al cobro por vía ejecutiva con el recargo correspondiente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Alcázar de San Juan, 10 de marzo de 2008.-El Presidente (ilegible).

Número 1.697

TITULO 4. REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1 Clasificación del Suelo No Urbanizable

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, pisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

Art. 4.1.2 Categorías del Suelo No Urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potenciabilidad de sus recursos, que son:

- Ambito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido
- Suelo No Urbanizable Común.

2. El Suelo No Urbanizable Común es aquel en que no es necesario adoptar especiales medidas de protección.

3. El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido incluye áreas de destacados valores ecológicos y paisajísticos, que deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores.

4. El ámbito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera comprende los terrenos a los que se aplica una especial pretección en función de su excepcional interés ambiental.

Art. 4.1.3 Parcelaciones rústicas y segregaciones

1. En el suelo no urbanizable común podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. En el resto de suelo no urbanizable no podrán realizarse ningún tiupo de segregaciones o parcelaciones.

2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a obtención de licencia municipal.

3. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. En defecto de la misma se respetarán:

- 30.000 m2 en suelo de secano
- 10.000 m2 en suelo de regadío.

4. Unicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultuvo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias.

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de aguas o depuradoras.

b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.

c) Cuando sea para unirla a otras, para completar la superficie de la unidad mínima de cultivo, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad, según establece al Art. 44.2a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En los casos a) y b) anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En el caso c) anterior deberá, así mismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

5. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Art. 4.1.4 Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento que genere necesidades de servicios urbanísticos equiparables a los propios del suelo urbano.

2. El Ayuntamiento tiene facultad de denegar licencias y paralizar

obras, cuando haya indicios de que pueda llegar a formarse un núcleo de población. Por ello cada solicitud de edificación en suelo no urbanizable, requerirá informe previo de los servicios técnicos municipales sobre si provoca o no la formación de nucleos de población.

3. Además del criterio establecido en el apartado 1 se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:

a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas para el suelo no urbanizable.

b) Cuando existan edificaciones dentro de un círculo de 100 mts. de radio.

c) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar.

Art. 4.1.5 Régimen de usos

1. Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable

- Los agropecuarios
- Las actividades extractivas
- La transformación de productos agropecuarios
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas,recreativas o turísticas no residenciales.

Con la definición y contenido detallado en el Capítulo 2 del Título 3.

2. Son usos compatibles:

- Las dotacioanes declaradas de utilidad pública e interés social.
- Los usos de viario y comunicaciones, incluidas las gasolineras.
- Las infraestructuras y servicios.
- El uso de viviendas unifamiliar, cuando esté vinculado a otros usos admisibles.
- El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas

3. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos

4. La normativa establece los usos admisibles en cada categoría del suelo no urbanizable.

Art. 4.1.7 Régimen de la edificación

1. Sólo podrán ejecutarse las construcciones vinculadas a los usos

principales, así como a los usos compatibles, excepción hecha del de vivienda familiar.

2. Las construcciones destinadas a vivienda sólo podrán realizarse cuando sean necesarias para los usos principales o compatibles, queden vinculados a los mimsos, y no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3. Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reunan la condición de unidad mínima.

4. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación, puedan tener efectos negativos en el medio, precisarán un estudio de impacto ambiental previo a su autorización.

Art. 4.1.8 Conservación de aguas subterráneas

En los suelos que alberguen acuiferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberán preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garanticen la no contaminación de la capa freática

Art. 4.1.9 Actividades extractivas

La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración de medio físico a que afectan, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará así mismo a la ejecución de la citada regeneración.

Art. 4.1.10 Aspectos de gestión relativos a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Para que las instalaciones de esta naturaleza sean autorizables, deberá demostrarse fehacientemente la utilidad pública o el interés social mediante informe del organismo correspondiente.

2. No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enclavadas en suelos urbanos o urbanizables.

Art. 4.1.11 Incidencias de otras determinaciones de protección

Todas las determinaciones de estas normas para el Suelo No Urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección, establecidas por la legislación Estatal o Autonómica.

SECCION 2ª REGULACION POR CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.1.13 Suelo No urbanizable Común

1. Usos:

- Se admiten todos los usos principales enunciados en el Art. 3.1.5 de estas Normas (Actividades agrícolas, ganaderas y forestales)

2. Construcciones:

Las construcciones admisibles en esta categoría de suelo cumplirán las sigientes condiciones (a excepción de lo establecido para los ámbitos de los Planes Especiales) ya las incluidas en las instalaciones de utilidad pública o Interés Social.

Altura máxima	2 plantas 7 m. de alero
Separación mínima a linderos	25 m.
Edificabilidad	0,02 m2/m2 con un máximo de 2.000 m2

Los cerramientos de parcelas se realizarán en fábrica de mamposteria de piedra o de ladrillo hasta una altura máxima de 0,60 m. y a partir de aquí con cerramiento metalico permeble a la vista sin perjuicio de que interiormente se pueda cerrar con seto vegetal. Queda expresamente prohibido cerrar con fábrica de bloques de hormigón.

Art. 4.1.14 Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

1. Determinaciones de aplicación al conjunto de esta categoría

a) Construcciones: No se permite ningún tipo de construcción

Se prohibe:

- Cualquier tipo de vertido sólido, o líquido sin un proceso depurativo adecuado previo.
- La tabla de arbolado, aún en el caso de cese del aprovechamiento.
- Cualquier tipo de actividad extractiva

2. Areas. Constituye éste suelo dos áreas, definidas en el Plano correspondiente.

Art. 4.1.15 Ambito del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera

Los terrenos comprendidos dentro del Parque están afectados por la Ley 4/89, de 27 de Marzo de "Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres".

Así mismo le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Parque.

No obstante lo anterior se deberá formular por parte de las Administraciones implicadas un Plan Especial de Protección que regule de forma detallada el Régimen del Suelo dentro del Praque, sus Usos, y las medidas de protección necesarias.

CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION 1ª REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.2.1 Clasificación del Suelo Apto para urbanizar

1. Las Normas Subsidiarias clasifican de Suelo Apto para Urbanizar aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo consolidado y a otras situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.

2. A su vez, las Normas pretenden, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto de núcleo y dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntmaiento.

3. La delimitación de estos suelos viene representada en los planos correspondientes.

Art. 4.2.2 Desarrollo de las Normas en el Suelo Apto para urbanizar

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante un Plan Parcial de Ordenación que contendrá las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos prescritos para el Plan Parcial
- División en las zonas precisas, completando las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- División, en s caso, en polígonos para la ejecución del planeamiento.
- Concreción de los suelos para espacios libres, dotación escolar y servicios públicos comunitarios, a cuya localización por las Normas Subsidiarias el Plan Parcial queda vinculado.
- Concreción del viario local señalado como principal en la ficha correspondiente, a cuyo trazado por las Normas Subsidiarias el Plan Parcial queda vinculado.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias, debiendo en todo caso adaptarse a la topografía.
- Alineaciones y Rasantes.
- Espacios para aparcamientos
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo, a nivel de ordenanza, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación.
- Fijación de plazos de urbanización, en desarrollo de las directrices

de las Normas Subsidiarias en cuanto a prioridades de ejecución.

- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan parcial y para iniciar la actividad urbanizadora

Art. 4.2.3 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de compensación

Art. 4.2.4 Cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo apto para urbanizar

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo Apto para urbanizar se determinarán en el Plan Parcial, y serán como mínimo:

- El suelo destinado a viario local
- El suelo destinado a jardines públicos y espacios recreativos públicos.
- El suelo destinado a dotaciones públicas
- El suelo destinado a sistemas generales.
- El diez por ciento del suelo edificable neto.

Art. 4.2.5 Obras de urbanización

En el Suelo Apto para Urbanizar no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Art. 4.2.6 Plan Especial de Protección

Las Administraciones Competentes formularán un Plan Especial de Protección cuyo ámbito coincidirá con la delimitación del Parque Natural. Dicho Plan contendrá las condiciones de desarrollo de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar con, al menos, las siguientes determinaciones

- Las necesarias para asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales.
- Las tendentes a impedir edificaciones de nueva planta o incremento de volúmen construido.
- Las tendentes a impedir movimientos de tierra y alteraciones de la cubierta vegetal.
- La obligatoriedad de que para las condiciones de edificación se tenga en cuenta su incidencia ambiental, justificando mediante los estudios pertinrntes que ésta sea mínima.
- La obligatoriedad de establecer las dispociones necesarias para la adaptaciónpaisajistica de las edificaciones existentes, adoptando como criterio la utilización de elementos de arquitectura tradicional de la zona, materiales y colores intergrados en el medio, y establecimiento de pantallas vegetales.

SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.2.7 Areas de Reparto

Las Areas de reparto coincidirán en cada caso con la delimitación del Sector. No se establecen plazos para el desarrollo de los mismos, ni orden de prioridades.

Art. 4.2.8 Condiciones para cada Sector

SECTOR SU-1.- Suelo Urbanizable Residencial

Por tratarse de suelo ubicado dentro de un Espacio Natural Protegido, las determinaciones y parámetros correspondientes a éste sector quedan pendientes de establecerse previamente por el correspondiente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, que será formulado por las Administraciones competentes de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera.La densidad de viviendas/Ha. deberá coincidir con la existente en la actualidad en el Sector, por lo que no se permitirán nuevas construcciones.

Establecidos dichos parámetros se desarrollará mediante Plan Parcial.

SECTOR SU-2.- Suelo Urbanizable Residencial

Superficie: 8,26 Ha
Edificabilidad global: 12,5 viviendas/Ha
Edificabilidad parcela neta: 0,5 m2/m2
Tipologia Edificatoria: vivienda unifamiliar pareada o aislada
Parcela Mínima: 500 m2
Altura Máxima: 7 m. o dos alturas
Usos autorizados: Residencial y aparcamiento
Usos compatibles: Comercial y servicios
Usos prohibidos: cualquiera otro distinto de los anteriores

SECTOR SU-3.- Suelo Urbanizable Residencial

Por tratarse de suelo ubicado dentro de un Espacio Natural Protegido, las determinaciones y parámetros correspondientes a éste sector quedan pendientes de establecerse previamente por el correspondiente PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, que será formulado por las Administraciones competentes de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera.La densidad de viviendas/Ha. deberá coincidir con la existente en la actualidad en el Sector, por lo que no se permitirán nuevas construcciones.

Establecidos dichos parámetros se desarrollará mediante Plan Parcial.

SECCION 3ª.- CONDICIONES DE DESARROLLO PARA LOS SISTEMAS GENERALES CONTENIDOS DENTRO SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 4.3.1 Condiciones para los Equipamientos de Sistemas Genarales

Edificabilidad parcela neta: 0,5 m2/m2
Tipologia edificatoria: aislada
Parcela mínima: 2.500 m2
Altura máxima: dos alturas
Aparcamientos obligatorios: uno / 100 m2 const.
Usos autorizados: Usos públicos ligados a las actividades del Parque Natural, docente, sanitario, asistencial, y en general todos aquellos usos públicos al servicio de la colectividad

Art. 4.3.2 Condiciones para los Espacios Libres y Zonas Verdes de Sistemas Genarales

Edificabilidad parcela neta: 0,1 m2/m2
Tipologia edificatoria: aislada
Parcela Mínima: 10.000 m2
Altura máxima: dos alturas
Aparcamientos obligatorios: uno / 50 m2 const.
Usos autorizados: Parques, jardines, deportivo y ocio públicos al servicio de la colectividad

CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO URBANO

SECCION 1ª REGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 4.3.1 Clasificación del Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el Art. 10 a) de la Ley del Suelo, merece aquellas clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los planos correspondientes.

Art. 4.3.2 Areas en suelo Urbano

1. El Suelo se divide en una sóla área:

a) Areas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajuste puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas subsidiarias ni se modifique el ya existente
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos expresamente prohibidos.
- Los ajustes se realicen mediante la figura y el trámite de Estudio de Datalle.

Art. 4.3.3 Clasificación del Suelo Urbano

1. El suelo urbano se clasifica según los siguientes usos:
   - Residencia
   - Industria-taller
   - Espacios libres y zonas verdes de uso público
   - Viario
   - Dotaciones. Equipamiento

2. Las Areas plenamente ordenadas se regulan mediante ordenanzas y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidad en el título 3

Art. 4.3.4 Cesiones gratuitas en Suelo Urbano

Las cesiones gratuitas en las Areas de Remodelación de Suelo Urbano podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales
- El suelo destinado a equipamientos.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinas antes indicados.

SECCION 2ª ORDENANZA SC-1 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 4.3.6 Definición

1. Comprende el ámbito delimitado en los planos como Sector SC-1 del Suelo Urbano, siendo la finalidad prioritaria de esta normativa la potenciación de su caracter urbano,manteniendo sus características ambientales y tipológicas.

2. Está configurado por el núcleo original. Está consolidado casi en su totalidad.

3. La edificación ocupa el suelo mas próximo al frente de parcela, alineándose a vial entre medianerias y avanzando en el interior hasta un fondo variable. El espacio de parcela restante en la parte posterior ha sido progresivamente ocupado con ampliaciones y edificaciones secundarias que ha provocado la conversión del espacio libre posterior en patios de luces y corrales desconexionados e irregulares.

4. Las parcelas con menor fondo y las de esquina se ocupan en su totalidad.

5. El uso es generalmente residencial unifamiliar combinado con otros como pequeño taller, etc.

Art. 4.3.7 Condiciones de la parcela

1. La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

Superficie mínima	100 m2
Frente mínimo	6 m.

2. Segregaciones de parcela

Con caracter general se prohiben segregaciones que den lugar a parcelas que incumplan las condiciones de pacela mínima.

Art. 4.3.8 Edificabilidad

- La edificabilidad de cada parcela se define multiplicando el espacio edificable de parcela por el número de plantas. No será aplicable por lo tanto nigún otro parámetro que el fondo edificable y la altura máxima.

Art. 4.3.9 Espacio edificable de parcela

- El espacio edificable de parcela será el comprendido entre la alineación oficial y el fondo edificable
- El espacio edificable de parcela de las parcelas con frente a dos o más calles será el resultado de la superposición de la medición desde cada una de ellas.
- Fondo edificable: Se fija en 25 m.con caráter genaral para toda la población , salvo los casos que así se diga expresamente en las normas particulares del Sector.

Art. 4.3.10 Espacio libre de parcela

- El espacio libre de parcela podrá ser ocupado en planta baja por edificaciones secundarias destinadas a cocheras y/o almacenes en una proporción máxima del 50%.
- El resto se deberá tratar como jardín o patio visitable.

Art. 4.3.11 Altura máxima

- La altura máxima del cuerpo de edificación situado en el frente de parcela será de 2 plantas y 7,00 m. al alero o a la cara inferior del último forjado.

- La altura mínima libre de las plantas será la siguiente:

Planta baja: vivienda 2,65 m.
locales 3,00 m.
Planta 1ª y 2ª: 2,65 m.

En ningún caso el vuelo de los balcones o miradores podrá estar a una altura inferior a 3,00 m.

Art. 4.3.12 Composición de volúmenes

En la composición de volúmenes se tendrán en cuenta las características de las edificaciones tradicionales incluidas en esta ordenanza.

Art. 4.3.13 Patios

Las prescripciones para los patios serán las establecidas con carácter general en estas normas para los patios de vivienda.

Art. 4.3.14 Condiciones de las obras

1. Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:

- Podrán mantener la edificabilidad existente, casode que esta sea superior a la establecida para la zona y grado en que se ubiquen los edificios sometidos a obras de Rehabilitación, Reparación y Conservación, REconstrucción parcial y restauración.

- Las obras de Ampliación sólo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas.

- Las obras de Reconstrucción total y nueva Planta tendrán en cuenta las edificaciones secundarias constituidas por piezas y no vinculadas a la edificación principal, como cámaras, corrales, etc.

Art. 4.3.15 Composición de fachada

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de sue entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa

2. En la composición de fachada la proporción mecizo-vano será como mínimo igual, o predominando el macizo sobre el vano. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta nomativa, tanto en sentido vertical como horizontales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más proxima a la medianería o esquina no será inferior a la mitad de la anchura de hueco, realizándose la medición en cada planta.

5. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y deseño de la planta baja deberá en todo caso incorporarse al proyecto y ejecutarse.
En obras de rehabilitación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de la fachadade esta en relación con toda la fachada.

6. Los remates y arranques de los huecos se alinearán horizontalmente en cada planta. El hueco de acceso no accederá en anchura del hueco de la planta superior, y esta será como máximo 1,5 m.

7. Las puertas de cohcera no podrán tener nunca una cnhura superior a 3 m. y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se

regulará en relación a los otros huecos de planta baja.

8. Se prohiben las terrazas entrantesque excedan de 1,00 m., los retranqueos en el plano de fachada y los tendederos en fachada.

Art. 4.3.16 Cubierta

La cubierta podrá ser inclinada o plana. En cualquier caso se estará a lo prescrito con carácter general en el Art. 3.3.13

A. Cubierta inclinada

1. La cubierta inclinada, verterá a calles y fondo, con una inclinación no superior a 40% en ambas vertientes. La altura máxima de coronación no podrá ser superior a 3,50 m. desde la parte superior del forjado.

2. Se dispondrán aleros que deberán tomar un plano continuo con el tejado. Como eleentos sustentantes se emplearán molduras corrida, ladrillo o un tratamiento semilar al de la fachada. Se prohibe la conformación del alero sustentando con el forjado horizontal de planta alta.

3. El vuelo máximo del alero será de 40 cm.en los paños lisos de fachada, pudiedo sobresalir 20 cms. de los balcones o miradores.

4. Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.

5. Si se proyectan bajantes en fachada deberán quedar ocultas, desaguando a la red pública de alcantarillado.

Cambio 6. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no constituya unidad de habitación y registral independiente.

7. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio de forma que no se produzcan impactos visuales.

B Cubierta plana

1. La cubierta plana estará constituida por azoteas visitables

2. Sólo se podrán construir terrazas a partir de 5 m. desde la linea de fachada.

3. Por encima del forjado de cubiertas no podrá haber otros cuerpos edificados que los correspondientes a la caja de escaleras e instalaciones y chimeneas, todos ellos se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio.

Art. 4.3.17 Cuerpos salientes

1. Sólo se permitirán balcones y miradores, quedando expresamente prohibidos los cuerpos volados cerrados.

2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos: 40 cms para todos los casos.

3. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en 0,20 m. a cada lado del mismo.

4. Se prohiben los cuerpos salientes que abarquen dos o más huecos.

5. Los cuerpos salientes tendrán en todo caso antepechos y cerramientos que podrán ser de fábrica hasta una altura de 40,00 cms. siendo transparentes en el resto de la altura en todo su perímetro.

Art. 4.3.18 Condiciones de uso

1. Uso característicos:
   Residencial unifamiliar.

2. Usos compatibles:
   Industrias talleres en planta baja y semisótano
   Oficinas
   Comercio en planta baja y semisótano (debiendo éste destinarse a almacén).
   Hotelero
   Dotaciones
   Garajes en planta baja y semisótano

3. Usos prohibidos
   Todos los demás

Art. 4.3.19 Materiales

1. Fachadas
   - Las fachadas serán enfoscadas en colores claros o terrosos , ladrillo visto natural, pudiendo existir un zócalo de hsta 60 cm. de altura en tonos ocrres o gris, acordes al entorno.

- Se prohibe expresamente el ladrillo visto pintado, hormigón visto, revestimientos de plástico o piedra artificial, ni azulejos serigrafiados.

-Podrán existir portadas o recercados de cierros o ventanas en planta baja de piedra natural.

- Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se tratarán igual que la fachada principal.

- Se prohibe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.

2. Cubiertas

Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe u otro material cuyo color y textura se asemeje a los de las cubiertas tradicionales.

Las cubiertas planas serán de material cerámico, ladrillo sevillano u otro.

3. Carpintería y rejerías

Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado. Se prohibe el aluminio con acabado anodizado.

4. Elementos de las instalaciones

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a ha haces exteriores de muro de fachada y en composición con el mismo. Otro tanto ocurrirá con los aparatos de aire acondicionado, que deberán situarse en haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin o volando sobre fachadas, debiendo ajustarse al tratamiento establecido en estas normas para carpintería y rejerías.

5. Placas, anuncio y banderolas

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de la fachada más de 3 cm. y su dimensión máxima el núcleo del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado.

Las banderolas quedan expresamente prohibidas.

SECCION 3ª. ORDENANZA DE LOS SOLARES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

Art. 4.3.94 Ambito y características.

Se asigna esta Ordenanza a los suelos calificados como equipamiento dentro del Suelo Urbano.

Art. 4.3.95 Usos

Uso dominante:

- Educativo, cultural, sanitario, asistencial, usos ligados a las actividades del Parque Natural, y en general todos aquellos usos públicos destinados a la colectividad.

Usos compatibles:

- Residencia, en vivienda unifamiliar para el guarda

Art. 4.3.96 Condiciones de parcelación

La parcela mínima exigible viene definida por las exigencias de cada uso, pero en general no se aurorizarán divisiones de las que resulten parcelas inferiores a 750 m2

Art. 4.3.97 Ocupación máxima

Será del 75 %

Art. 4.3.97 Edificabilidad

Será de 1,8 m2/m2

SECCION 4ª SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DENTRO DEL SUELO URBANO

Art. 4.3.99 Ambito y características

Afecta esta Ordenanza a los espacios destinados a uso exclusivo de parques y jardines públicos, plazas públicas, áreas de juegos infantiles y paseos ajardinados dentro del Suelo Urbano.

Art. 4.3.100 Usos

Usos principales: Espacios libres y zonas verdes

Usos compatibles: Recreativos y deportivos

Art. 4.3.101 Condiciones de parcelación

Se prohiben las agregaciones y segregaciones de parcelas excepto para la implantación de infraestructuras de servicios urbano.

Art 4.3.102 Condiciones de volumen

No se permiten más construcciones que las destinadas a kioscos de música, puestos de plantas, bebidas, venta de periódicos, vestuarios y casetas de aperos y conservación de jardinería y mobiliario urbano. La altura máxima será de una planta. La edificabilidad máxima será de 0'1 m2/m2