

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

**MOTA DEL CUERVO**

**(CUENCA)**

**MODIFICACION PUNTUAL N° 2**

**AGOSTO 1997**

**DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>INDICE</b> ..... | 1 |
|---------------------|---|

## **MEMORIA DE PLANEAMIENTO**

|  |    |
|--|----|
| <b>INTRODUCCION A LA MODIFICACIÓN DE 1995</b> .....  | 9  |
| <b>INTRODUCCIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2</b> .....   | 9  |
| OBJETIVO .....   | 9  |
| MARCO LEGAL.....   | 9  |
| CONTENIDO.....   | 10 |
| <b>SISTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA</b> .....  | 11 |
| <b>FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION</b> .....  | 12 |
| <b>INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y SISTEMAS GENERALES</b> .....   | 13 |
| <b>DELIMITACION DE TERRENOS EN SUELO URBANO, SUELO<br/>URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE</b> .....            | 13 |
| <b>DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION</b> .....  | 14 |
| <b>ASIGNACION DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD EN EL SUELO URBANO</b> .....                                     | 14 |
| <b>ASIGNACION DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES EN EL SUELO<br/>URBANIZABLE Y DELIMITACION DE SECTORES</b> ..... | 14 |
| <b>NORMAS URBANISTICAS</b> .....   | 14 |
| DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....   | 15 |
| DETERMINACIONES EN SUELO URBANO .....  | 15 |
| DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....  | 15 |
| DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.....  | 15 |
| DETERMINACIONES EN SUELOS DE SISTEMA GENERAL .....   | 15 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS .....   | 15 |
| CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION .....  | 15 |
| ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO .....   | 16 |
| CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....  | 16 |
| CATALOGO DEL SUELO RESIDENCIAL PUBLICO.....  | 16 |
| <b>TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIAS EN SUELO URBANO</b> .....                                       | 17 |
| <b>SEÑALAMIENTO Y DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION<br/>ESPECIAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....        | 17 |
| <b>ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION</b> .....  | 17 |
| <b>DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO</b> .....  | 18 |

## **DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

|   |    |
|---|----|
| <b>NATURALEZA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NS)</b> .....   | 19 |
| <b>VIGENCIA</b> .....   | 19 |
| <b>REVISION Y/O MODIFICACION</b> .....  | 19 |
| <b>EFFECTOS DE SU APROBACION</b> .....  | 20 |
| <b>DOCUMENTACION</b>  |    |
| DOCUMENTO DE INFORMACION.....   | 20 |
| DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO .....   | 20 |
| <b>COMPETENCIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS</b> .....  | 21 |
| <b>INSTRUMENTOS DE ORDENACION</b> .....   | 21 |
| <b>INSTRUMENTOS DE GESTION</b> .....  | 22 |
| <b>INSTRUMENTOS DE EJECUCION</b> .....  | 22 |
| <b>INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO</b> .....                                       | 24 |
| <b>INFRACCIONES URBANISTICAS</b> .....  | 24 |
| <b>INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO</b> .....                                 | 24 |
| <b>VALORACIONES</b> .....   | 24 |
| <b>EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA</b> .....  | 24 |
| <b>REGIMEN JURIDICO</b> .....   | 24 |
| <b>DETERMINACIONES EN SUELO URBANO</b>  |    |
| <b>NATURALEZA</b> .....   | 25 |
| <b>DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS, PLANOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b> ..... | 25 |
| <b>CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION</b> .....   | 25 |
| <b>ORDEN DE PRIORIDADES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO</b> .....                                    | 26 |
| <b>FIGURAS DE ORDENACION DE DETALLE</b> .....   | 26 |
| ESTUDIO DE DETALLE.....   | 26 |
| PLANES ESPECIALES .....   | 26 |
| PROYECTOS DE URBANIZACION .....   | 26 |
| CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....   | 26 |
| CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO.....  | 26 |

|   |    |
|---|----|
| AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO .....   | 27 |
| EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.....  | 27 |
| <br><b>DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>  |    |
| NATURALEZA .....  | 28 |
| REGULACION.....   | 28 |
| PARCELACIONES Y SEGREGACIONES .....   | 30 |
| NUCLEO DE POBLACION .....   | 30 |
| USOS PERMITIDOS .....   | 31 |
| CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES .....   | 32 |
| SUELOS CON INFLUENCIA DE CARRETERAS, CAMINOS Y VIAS PECUARIAS .....                           | 32 |
| SUELOS CON INFLUENCIA DE CAUCES.....  | 33 |
| SUELOS CON INFLUENCIA DE LINEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....                      | 33 |
| SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNU.C) .....  | 34 |
| SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNU.P).....   | 36 |
| (SNU.P1).- CERRO MINGOTE .....  | 36 |
| (SNU.P2).- LOS MOLINOS .....  | 36 |
| (SNU.P3).- LAS LAGUNAS .....  | 36 |
| (SNU.P4).- VIA PECUARIA CORDON DE LOS SERRANOS .....  | 38 |
| (SNU.P5).- CAUCES DE AGUA, CONTINUOS Y DISCONTINUOS .....                                     | 38 |
| (SNU.P6).- ZONAS DE VEGETACIÓN NATURAL SOBRESALIENTE .....                                    | 38 |
| SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU.I).....   | 39 |
| <br><b>DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE</b>   |    |
| NATURALEZA .....  | 40 |
| DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS,<br>PLAZOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION ..... | 40 |
| CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION .....  | 40 |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y FIGURAS DE ORDENACION DE<br>DETALLE .....                        | 41 |
| AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO .....   | 41 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES .....</b>  | <b>41</b> |
| <b>CRITERIOS DE DELIMITACION, DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO<br/>Y GESTION DE SECTORES EN SUBle RESIDENCIAL (FICHA DE<br/>DESARROLLO) .....</b> | <b>42</b> |
| <b>CRITERIOS DE DELIMITACION, DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO<br/>Y GESTION DE SECTORES EN SUBle INDUSTRIAL (FICHA DE<br/>DESARROLLO .....</b>   | <b>43</b> |
| <br><b>DETERMINACIONES EN SUELOS DE SISTEMA GENERAL</b>  |           |
| <b>DEFINICION .....</b>  | <b>44</b> |
| <b>REGULACION.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>TITULARIDAD Y GESTION .....</b>   | <b>44</b> |
| <b>VALORACIONES.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>RELACION DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER EN EJECUCION DEL<br/>PLANEAMIENTO.....</b>   | <b>45</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.E1 .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.P1.- PARQUE DE LOS MOLINOS .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.P2.- PARQUE ESTE .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.P21.- BULEVAR ALFARERÍA .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.P3.- PARQUE OESTE.....</b>  | <b>46</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V1.- PASEO RABOSERO .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V2.- CALLE CASTELLAR .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V3.- CALLE DON SABINO.....</b>  | <b>47</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V4.- CALLE SANTA RITA .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V5.- CALLE TOBOSO .....</b>   | <b>48</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V6.- CALLE SENDA MIRABUENO . . . . .</b>  | <b>48</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V7.- CALLE LAS MESAS.....</b>   | <b>48</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V8.- CALLE VALENTIN CALONGE.....</b>  | <b>48</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V9.- CALLE DEL CAMPO .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V10.- CALLE DE SOCUELLAMOS.....</b>   | <b>49</b> |
| <b>SISTEMA GENERAL Nº SG.V11.- CALLE DESAFIO .....</b>   | <b>49</b> |
| <br><b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS</b>  |           |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>GENERALIDADES</b> .....                              | <b>50</b> |
| <br>  |           |
| <b>USO RESIDENCIAL</b> .....                            | <b>51</b> |
| <b>CONDICIONES DE IMPLANTACION</b>                      |           |
| EN VIVIENDAS .....                                      | 51        |
| EN RESIDENCIAS COMUNITARIAS .....                       | 53        |
| <b>NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION</b> .....          | <b>53</b> |
| <br>  |           |
| <b>USO INDUSTRIAL</b> .....                             | <b>54</b> |
| <b>CONDICIONES DE IMPLANTACION</b> .....                | <b>54</b> |
| CATEGORIA 1 Y 2 .....                                   | 54        |
| CATEGORIA 3 .....                                       | 55        |
| <b>NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION</b> .....          | <b>55</b> |
| <br>  |           |
| <b>USO SERVICIOS TERCARIOS</b> .....                    | <b>57</b> |
| <b>CONDICIONES DE IMPLANTACION</b> .....                | <b>58</b> |
| CATEGORIA 1 .....                                       | 58        |
| CATEGORIA 2 .....                                       | 58        |
| CATEGORIA 3 .....                                       | 59        |
| CATEGORIA 4 .....                                       | 59        |
| <b>NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION</b> .....          | <b>59</b> |
| <br>  |           |
| <b>USO DOTACIONAL, EN ESPACIOS EDIFICABLES</b> .....    | <b>61</b> |
| 1.- EQUIPAMIENTOS .....                                 | 61        |
| 2.- SERVICIOS URBANOS .....                             | 61        |
| 3.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES .....                  | 61        |
| <b>CONDICIONES DE IMPLANTACION</b> .....                | <b>62</b> |
| APARCAMIENTOS, CARGA Y DESCARGA .....                   | 62        |
| <b>NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION</b> .....          | <b>62</b> |
| <br>  |           |
| <b>USO DOTACIONAL, EN ESPACIOS NO EDIFICABLES</b> ..... | <b>64</b> |
| <b>CONDICIONES DE IMPLANTACION</b> .....                | <b>64</b> |
| CONDICIONES GENERALES .....                             | 64        |

|   |    |
|---|----|
| VIAS PEATONALES .....                           | 65 |
| VIAS RODADAS .....                              | 65 |
| APARCAMIENTOS PUBLICOS .....                    | 65 |
| CARRETERAS .....                                | 66 |
| VIAS PECUARIAS .....                            | 66 |
| CAMINOS.....                                    | 66 |
| RED FERROVIARIA Y OTRO TIPO DE TRANSPORTE ..... | 66 |
| PARQUES Y JARDINES PUBLICOS .....               | 66 |

## **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CONDICIONES DE LA PARCELA .....</b>                               | <b>67</b> |
| PARCELA .....  | 67        |
| SEGREGACION Y AGRAGACION DE PARCELAS.....                            | 67        |
| SUPERFICIE DE PARCELA.....   | 67        |
| LINDERO .....  | 67        |
| DIMENSION MINIMA DE LINDEROS .....                                   | 67        |
| PARCELA NETA.....  | 67        |
| PARCELA BRUTA .....  | 68        |
| PARCELA MINIMA .....   | 68        |
| PARCELA EDIFICABLE .....   | 68        |
| MANZANA .....  | 68        |
| SOLAR.....   | 68        |
| <b>CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS EN LAS PARCELAS.....</b> | <b>69</b> |
| ALINEACION OFICIAL .....   | 69        |
| RASANTE OFICIAL.....   | 69        |
| RASANTE INTERIOR.....  | 69        |
| CERRAMIENTO.....   | 69        |
| FACHADA.....   | 69        |
| MEDIANERIA O FACHADA MEDIANERA .....                                 | 69        |

Normas Subsidiarias de Mota del Cuervo (Modificación puntual nº 2.- Agosto 1997) Planeamiento.

|  |           |
|--|-----------|
| LINEA DE EDIFICACION .....   | 69        |
| EDIFICACION EN LINEA .....   | 70        |
| EDIFICACION FUERA DE LINEA .....                                       | 70        |
| EDIFICACION RETRANQUEADA .....   | 70        |
| EDIFICACION AISLADA .....  | 70        |
| EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS .....                                    | 70        |
| EDIFICACION AGRUPADA, EN HILERA O ADOSADA .....                        | 70        |
| EDIFICACION PAREADA .....  | 70        |
| RETRANQUEO .....   | 70        |
| SEPARACION A LINDEROS .....  | 71        |
| SEPARACION ENTRE EDIFICIOS .....                                       | 71        |
| FONDO EDIFICABLE .....   | 71        |
| <b>CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION .....</b> | <b>71</b> |
| SUPERFICIE OCUPADA .....   | 71        |
| SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA .....                                      | 72        |
| <b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO .....</b>           | <b>72</b> |
| SUPERFICIE EDIFICABA POR PLANTA .....                                  | 72        |
| SUPERFICIE UTIL .....  | 72        |
| SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE .....                                      | 72        |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD .....                                    | 72        |
| <b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....</b>           | <b>73</b> |
| ALTURA DEL EDIFICIO .....  | 73        |
| COTA ORIGEN .....  | 73        |
| ALTURA DE CORONACION .....   | 73        |
| ALTURA TOTAL O ALTURA DE CUMBRERA .....                                | 74        |
| ALTURA MAXIMA .....  | 74        |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA .....                    | 74        |
| ALTURA DE PISO .....   | 74        |
| ALTURA LIBRE DE PISO .....   | 74        |



|   |           |
|---|-----------|
| COTA DE PLANTA DE PISO .....  | 75        |
| PLANTA .....  | 75        |
| CUERPOS VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS, ALEROS.....                        | 76        |
| PATIOS .....  | 76        |
| ANCHURA DE PATIOS .....   | 77        |
| ALTURA DE PATIOS .....  | 77        |
| COTA DE PAVIMENTACION .....   | 77        |
| CUBRICION DE PATIOS .....   | 77        |
| <b>CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS .....</b>                    | <b>77</b> |
| <b>CONDICIONES HIGIENICAS Y DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS .....</b> | <b>77</b> |
| PIEZA HABITABLE .....   | 77        |
| VENTILACION .....   | 78        |
| ILUMINACION .....   | 78        |
| VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES.....                     | 78        |
| OBSCURECIMIENTO DE PIEZAS HABITABLES .....                              | 78        |
| <b>CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS .....</b> | <b>78</b> |
| <b>CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES .....</b>                 | <b>79</b> |
| PLAZA DE APARCAMIENTO.....  | 79        |
| GARAJE .....  | 79        |
| ACCESOS .....   | 79        |
| DIMENSIONES .....   | 80        |
| VENTILACION .....   | 80        |
| DOTACIONES E INSTALACIONES.....   | 80        |
| <b>CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS .....</b>               | <b>80</b> |
| PORTALES .....  | 81        |
| ESCALERAS .....   | 81        |
| <b>CONDICIONES AMBIENTALES.....</b>                                     | <b>82</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CONDICIONES ESTETICAS</b> .....              | <b>82</b> |
| ACABADOS DE FACHADA, ZOCALOS Y MEDIANERIAS..... | 82        |
| CARPINTERIA EXTERIOR.....                       | 82        |
| CERRAJERIA .....                                | 82        |
| ALEROS.....                                     | 83        |
| CANALONES Y BAJANTES .....                      | 83        |
| CUBIERTAS.....                                  | 83        |
| ANTENAS DE TV Y OTRAS.....                      | 83        |
| ELEMENTOS A CONSERVAR .....                     | 84        |

## **ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>GENERALIDADES</b> .....                              | <b>85</b> |
| <b>ORDENANZA PARTICULAR 1.- CASCO HISTORICO</b> .....   | <b>86</b> |
| <b>ORDENANZA PARTICULAR 2.- CASCO CONSOLIDADO</b> ..... | <b>90</b> |
| <b>ORDENANZA PARTICULAR 3.- ZONA INDUSTRIAL</b> .....   | <b>93</b> |
| <b>ORDENANZA PARTICULAR 4.- EQUIPAMIENTO</b> .....      | <b>96</b> |

## **CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS** .....

|  |            |
|--|------------|
| <b>PROTECCION INTEGRAL</b> .....                             | <b>99</b>  |
| <b>PROTECCION AMBIENTAL</b> .....                            | <b>100</b> |
| <b>PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO</b> .....           | <b>100</b> |
| <b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</b> .....                | <b>102</b> |
| <b>FICHA Nº 1.- IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL</b> .....   | <b>103</b> |
| <b>FICHA Nº 2.- ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DEL VALLE</b> ..... | <b>106</b> |
| <b>FICHA Nº 3.- ERMITA DE MANJAVACAS</b> .....               | <b>107</b> |
| <b>FICHA Nº 4.- ERMITA DE SAN SEBASTIAN</b> .....            | <b>109</b> |
| <b>FICHA Nº 5.- ERMITA DE SANTA ANA</b> .....                | <b>111</b> |
| <b>FICHA Nº 6.- POSITO REAL</b> .....                        | <b>112</b> |
| <b>FICHA Nº 7.- CASA SEÑORIAL DE VIVIENDA</b> .....          | <b>113</b> |

|   |            |
|---|------------|
| FICHA Nº 8.- CASA SEÑORIAL DE VIVIENDA.....                   | 114        |
| FICHA Nº 9.- ESCUDO ANTIGUA CASA SEÑORIAL .....               | 115        |
| FICHA Nº 10.- PORTADA ANTIGUA CASA SEÑORIAL.....              | 116        |
| FICHA Nº 11.- CASA SEÑORIAL.....                              | 117        |
| FICHA Nº 12.- AYUNTAMIENTO .....                              | 118        |
| FICHA Nº 13.- CASA SEÑORIAL DE LOS CORRALES DE CAMPILLO ..... | 119        |
| FICHA Nº 14.- CASA SEÑORIAL JUZGADO DE PAZ .....              | 120        |
| FICHA Nº 15.- CASA SEÑORIAL.....                              | 121        |
| FICHA Nº 16.- CASA SEÑORIAL.....                              | 122        |
| FICHA Nº 17.- ANTIGUO CONVENTO .....                          | 123        |
| FICHA Nº 18.- ANTIGUO HOSPITAL DE POBRES .....                | 125        |
| FICHA Nº 19.- PLAZA CERVANTES .....                           | 126        |
| FICHA Nº 20.- MOLINOS DE VICENTE .....                        | 127        |
| FICHA Nº 21.- PLAZA MAYOR.....                                | 129        |
| FICHA Nº 22.- CASCO URBANO ANTIGUO .....                      | 130        |
| FICHA Nº 23.- CASA SEÑORIAL DE VIVIENDA .....                 | 131        |
| FICHA Nº 24.- HORNO DE COCER CÁNTAROS .....                   | 132        |
| <b>CATALOGO DEL SUELO RESIDENCIAL PUBLICO .....</b>           | <b>133</b> |
| MEMORIA.....  | 133        |
| PLANOS DE ORDENACION URBANISTICA.....                         | 133        |
| PLANOS CATASTRALES.....                                       | 133        |
| RELACION DE FINCAS .....                                      | 133        |
| <b>FINCA Nº 1.....</b>  | <b>134</b> |
| <b>FINCA Nº 2.....</b>  | <b>136</b> |
| <b>FINCA Nº 3.....</b>  | <b>138</b> |
| <b>ANEXO DE GRAFICOS.....</b>                                 | <b>140</b> |

## **MEMORIA DE PLANEAMIENTO**

### **INTRODUCCION A LA MODIFICACIÓN DE 1995**

La presente MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO es encargo del Ayuntamiento de Mota del Cuervo y su objeto es subsanar las dificultades y práctica imposibilidad de aplicación y gestión que han originado las Normas Subsidiarias hasta ahora vigentes. Documento Aprobado Definitivamente el día 30 de Octubre de 1.992, y plenamente

eficaz, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, desde el 11 de Octubre de 1.993.

Las causas de la dificultad de gestión aludidas subyacen en el propio documento; Este se analizaba extensamente en un informe redactado en Septiembre de 1.994; Su conclusión era que el documento debía reestructurarse, tanto en su índice como en el contenido de sus determinaciones y modelo de gestión, si bien el modelo de desarrollo se ajustaba, y se ajusta, a los deseos de la Corporación Municipal.

El modelo de desarrollo urbanístico no varía y tampoco, de forma significativa, las superficies de los suelos clasificados. Estas son las razones por las que se ha abordado esta remodelación del Planeamiento como MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS y no como Revisión de las mismas.

Para la edición del presente documento se han actualizado los datos de información que han podido obtenerse y se han redelineado todos los planos.

El contenido de los siguientes epígrafes de esta memoria, salvo el que se refiere a las conclusiones derivadas de la Información Urbanística, corresponden plenamente al presente documento modificado.

## **INTRODUCCIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE AGOSTO DE 1997**

### **OBJETIVOS**

La intención principal del Ayuntamiento de Mota del Cuervo al promover la presente modificación puntual nº 2 es la creación y desarrollo de 6 Ha de nuevo suelo urbanizable de uso industrial para su inmediata promoción así como la catalogación del edificio denominado "Horno de cocer cántaros", situado en la plaza de la Cruz Verde, la corrección del plano nº 47 en que por error de delineación se ha suprimido la prolongación de una calle, y la de los planos 46 y 47 para posibilitar la incorporación del nuevo suelo urbanizable. Como a continuación veremos, también se acomoda todo el contenido normativo al vigente marco legal en materia de suelo.

### **MARCO LEGAL**

Durante la gestación de tales modificaciones se han producido dos hechos importantes en materia de legislación urbanística:

1º.- La publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997 declarando la anticonstitucionalidad y nulidad de gran parte del articulado del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de Junio).

2º.- La promulgación de la Ley 5/1997, de 10 de Julio, de las Cortes de Castilla La Mancha, de medidas urgentes en materia de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se ha considerado, pues, oportuna esta modificación nº 2 para adaptar todo el contenido del texto normativo a la vigente legislación urbanística.

La sentencia de anticonstitucionalidad del Texto Refundido (RD. 1/1992) implica la **PLENA VIGENCIA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y**

ORDENACIÓN URBANA (RD.1346/1976, DE 9 DE ABRIL) Y LA DEROGACIÓN DE LA LEY 8/1990, DE 25 DE JULIO, pues del texto de su Disposición Derogatoria Unica quedan anuladas, entre otras, las referencias a la derogación de la Ley (RD.1346/1976), quedando anulada exclusivamente la Ley 8/1990. Consecuencia de esto es la invalidación de las disposiciones referentes a Medidas Liberalizadoras en Materia del Suelo contenidas en el RDL. 5/1996.

A su vez la derogación de la Ley 8/1990 produjo la promulgación y aprobación por las Cortes de Castilla La Mancha de la Ley 5/1997, de 10 de Julio de medidas urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que han venido, en términos generales, a restituir la legalidad de los preceptos de la Ley 8/1990.

Efectivamente, estas consideraciones se ven ratificadas en la exposición de motivos de la referida Ley 5/1997 de Castilla La Mancha. De forma que en estos momentos existen tres textos legales con rango del ley en materia de Suelo y Urbanismo, a saber:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1346/1976, de 9 de Abril), en adelante LS. 1346/1976.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD.1/1992, de 26 de Junio), en adelante TRLS.1/1992, en lo que queda vigente.
- Ley 5/1997, de 10 de Julio, de Castilla La Mancha, de medidas urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante L. 5/1997. CM.

Además de los Reglamentos de Aplicación de la Ley 1346/1976, estos son:

- Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78, de 23 de Junio), en adelante RP.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/78, de 23 de Junio), en adelante RD.
- Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78, de 25 de Agosto), en adelante RG.

Que son los textos principales a los que referiremos las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

## CONTENIDO

Entrando ya en la propia modificación puntual nº 2, destacamos los siguientes hechos:

- 1º.- Respecto al tamaño del nucleo, la ampliación de Suelo Urbanizable se destina al uso característico industrial, lo que no implica aumento de población del núcleo urbano, no modificándose en consecuencia las cifras referentes a Capacidad Poblacional máxima del núcleo y Necesidades en cuanto al Sistema de Espacios Libres.
- 2º.- Al amparo de la LS. 1346/1976, el Suelo Apto para Urbanizar pasa a denominarse Suelo Urbanizable.
- 3º.- Al amparo de la L.5/1997. CM, el aprovechamiento patrimonializable en Suelo Urbano se mantiene en el 100% y en el Suelo Urbanizable pasa a ser del 85%.
- 4º.- El nuevo Suelo Urbanizable se incorpora al Area de Reparto AR.2.
- 5º.- Se modifica el contenido de los planos nºs 6, 27, 43, 46, 48, 53 y 58 y las leyendas del resto de

ellos en lo que respecta al cambio de denominación del Suelo Apto para Urbanizar por Suelo Urbanizable.

6º.- La presente modificación puntual nº 2 incorpora la anterior, nº 1.

7º.- La presente modificación, por la amplitud de las repercusiones legales ya comentadas, abarca la totalidad del documento de planeamiento, por lo que este se ha repaginado y reeditado por completo, teniendo valor de texto refundido.

## **SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA**

Transcribimos aquí el epígrafe correspondiente del documento modificado.

De los trabajos de información integrantes del presente proyecto, se han extraído las siguientes conclusiones:

- Existe una población que podemos considerar predominantemente joven, con un discreto crecimiento en el período comprendido entre los años 1.976 a 1.984 y con cierta tendencia a un aumento sensible relativo respecto a los anteriores a partir de 1.985.
- Estabilización en la emigración, con discretos movimientos de temporada de verano y épocas de recolección y vendimia.
- Dotación comercial normal y estabilizada, de análogas características a los núcleos condicionados por el apoyo en una carretera general.
- Estructura urbana característica del medio rural manchego con algunas peculiaridades de pequeña importancia.
- Hay una pequeña actividad de "pequeña y mediana industria". Predomina la actividad de almacenamiento y manipulación de productos agrarios.
- Las carreteras N-420 y N-301 dividen el núcleo urbano en cuatro partes de difícil comunicación entre sí, por el tráfico tan intenso que soportan, siendo puntos propicios para accidentes y atropellos de los habitantes del pueblo.

Estas circunstancias generan una actividad constructiva de carácter residencial y generalmente privado.

En el momento de redactarse esta modificación, se ha aprobado el trazado definitivo de circunvalación al núcleo de la carretera N-301; Este trazado se ha dibujado en los planos de Clasificación de Suelo y Calificación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:10.000.

## **FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION**

El presente documento modifica las actuales Normas Subsidiarias en tres aspectos de las mismas:

- 1.-Adaptación de las determinaciones a la vigente legislación urbanística:
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1346/1976).

- Reglamentos de Aplicación.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1/1992).
- Ley 5/1997 de Castilla La Mancha, de medidas urgentes en materia Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Legislación sectorial aplicable.

Eliminación de referencias a normativas no vigentes.

Establecimiento de los derechos y deberes básicos, así como las facultades urbanísticas, de los propietarios en función de la actual legislación.

Corrección de textos contradictorios.

Eliminación de determinaciones no ajustadas a derecho, modificando las mismas.

Concreción del contenido de otras insuficientemente explicadas.

Eliminación de contenidos impropios de unas Normas Subsidiarias, como son, el programa de actuación y las ordenanzas administrativas municipales.

2.-Redefinición del límite del Suelo Urbano, que por aplicación de las determinaciones contenidas en el planeamiento, no coincide con la definición gráfica que se dio al mismo, sometiéndolo además a los suelos adyacentes, Urbanizables, a un régimen urbanístico impropio de éstos.

3.-Redelimitación de los sectores en Suelo Urbanizable (SUble), eliminando referencias gráficas y dando criterios objetivos para su delimitación, conforme al RP. Art. 93.d para facilitar su gestión.

Redefinición de las contradictorias fichas de determinaciones para esta clase de suelo.

Es importante destacar que las modificaciones expuestas corresponden a desajustes en las determinaciones del Plan e implican correcciones en las mismas, permaneciendo las directrices básicas del mismo inalteradas. El tamaño del Plan y de los suelos clasificados prácticamente no varía.

Para hacer estas modificaciones se ha renovado y reeditado todo el documento, debiendo hacer constar que la parte de información urbanística del mismo se ha transcrito literalmente, habiéndose reproducido lo más fielmente posible los textos originales en las partes que no han tenido que modificarse.

## **INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y SISTEMAS GENERALES**

Se definen como tales los siguientes:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Red viaria:                 | Carreteras<br>Caminos<br>Vias pecuarias<br>Vias urbanas |
| Sistema de Espacios Libres: | Zonas libres<br>Espacios verdes                         |
| Equipamiento comunitario:   | Equipamiento deportivo                                  |



Equipamiento urbano  
Servicios urbanos  
Servicios infraestructurales  
Servicios de la administración

El requerimiento mínimo de 5m<sup>2</sup> de Sistema de Espacios Libres (SEL) por habitante se cumple sobradamente para el techo de población previsto en el Plan, las cifras son las siguientes:

Capacidad máxima del núcleo: 10.720 hab  
Necesidades mínimas de SEL : 53.601 m<sup>2</sup>  
Previsiones de SEL : 128.038 m<sup>2</sup>

Observándose que el gran aumento en la provisiones del SEL se debe a la incorporación al Suelo Urbano de la totalidad del terreno en que se sitúan Los Molinos de Viento, pues siendo ya urbana una gran parte del mismo, no parece lógico no integrar la totalidad del área en una unidad completa que, además y por sus características únicas, debe desarrollarse a través de un Plan Especial de Protección y Desarrollo. También se ha creado un gran parque al Oeste del Núcleo, obtenido ya por convenio urbanístico.

También aumenta extraordinariamente el equipamiento deportivo, por la integración en el Suelo Urbano de la zona del polideportivo, piscina y terrenos municipales adyacentes, que ya están consolidados como tal dotación y además están al lado del Suelo Urbano.

#### **DELIMITACION DE TERRENOS EN SUELO URBANO (SU), SUELO URBANIZABLE (SUb) Y SUELO NO URBANIZABLE (SNU).**

La delimitación de las distintas clases de suelo se atiene a lo previsto en el LS.1346/1992 en sus artículos 78, 79, 80. Las cifras globales resultantes son las siguientes:

|                      | NORMAS ACTUALES |                 | NORMAS ANTERIORES |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Superficie del SU :  | 2.228.755       | m <sup>2</sup>  | 1.812.038         | m <sup>2</sup>  |
| Superficie del SUb:  | 537.399         | m <sup>2</sup>  | 725.863           | m <sup>2</sup>  |
| Superficie del SNU : | 1.663,91        | Km <sup>2</sup> | 1.664,14          | Km <sup>2</sup> |

De las que se desprende que el tamaño del Plan no ha variado sustancialmente y que los 228.253 m<sup>2</sup> en que aumentan los terrenos edificables corresponden principalmente a la incorporación al Suelo Urbano de la zona de Los Molinos (Zona Verde de hecho), del polideportivo (Zona de Equipamiento de hecho), de la zona industrial que hay entre la calificada y el cementerio (Zona Industrial consolidada de hecho) y, en menor medida, del ajuste de la delimitación del Suelo Urbano, conforme a las directrices del planeamiento aprobado. La presente modificación puntual nº 2 clasifica, además, 6 Ha de Suelo Urbanizable de uso industrial de próxima promoción.

#### **DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION**

Se define en las Determinaciones en Suelo No Urbanizable, en los términos y según el concepto aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo para toda la provincia.

## **ASIGNACION DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD EN EL SUELO URBANO**

Se establecen en las ordenanzas particulares correspondientes, que son tendentes a mantener la actual mezcla de usos propios del medio rural y la volumetría media propia del núcleo urbano.

Se han mantenido los valores de las normas modificadas, que definen el aprovechamiento por la ocupación de la parcela y la altura máxima de la edificación. Hay dos zonas con distinto uso característico, una residencial, la otra industrial. En ambos casos se admite cierta compatibilidad con otros usos.

## **ASIGNACION DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACION DE SECTORES**

Se han asignado dos usos característicos para el Suelo Urbanizable, uno residencial, el otro industrial, cada uno de ellos conforma un Área de Reparto diferente. Las intensidades fijadas para cada uno de ellos son las de las Normas modificadas. En las Determinaciones para esta clase de suelo se dan los aprovechamientos de cada Área.

La delimitación del mismo en sectores, y aquí radica la principal novedad de esta modificación y lo que a nuestro criterio puede facilitar y flexibilizar definitivamente la gestión del Plan, no se realiza gráficamente desde este documento sino que, en aplicación del Art. 93.d del Reglamento de Planeamiento, se dan los criterios para su determinación por los Planes Parciales de desarrollo.

Las determinaciones para el desarrollo de esta clase de suelo: usos, intensidades, ordenanzas de aplicación, criterios para la delimitación de sectores, sistemas de actuación, etc. se especifican en el epígrafe correspondiente a las Determinaciones para esta clase de suelo.

## **NORMAS URBANISTICAS**

Se desarrollan las siguientes:

### **DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

En ellas se establece el marco legal de aplicación y desarrollo del presente documento, se refiere cada materia tratada a la legislación sectorial de aplicación, se dan criterios de interpretación de las Normas, se establecen las normas de intervención de la Administración en el uso y desarrollo del suelo y otras.

### **DETERMINACIONES EN SUELO URBANO**

En las que se establece el régimen urbanístico y jurídico aplicable a esta clase de suelo; Calificación de cada categoría; Desarrollo; Deberes, derechos y facultades urbanísticas de sus propietarios, según lo dispuesto en la Ley 5/1997 de Castilla La Mancha.

#### DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

En las que se establece el régimen urbanístico y jurídico aplicable a estas clase de suelo; Calificación en categorías; Normas para el desarrollo de cada una de estas; Usos y construcciones autorizadas; Definición del Núcleo de Población.

#### DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

En las que se establece el régimen urbanístico y jurídico aplicable a esta clase de suelo; Desarrollo; Deberes, derechos y facultades urbanísticas de sus propietarios; División en Areas de Reparto; Aprovechamiento Tipo; Normas para la delimitación de Sectores; Directrices de desarrollo de éstos.

#### DETERMINACIONES EN SUELOS DE SISTEMA GENERAL

En las que se establece el régimen urbanístico y jurídico de este tipo de suelos; Su obtención; Su adscripción o no a otra clase de suelo; Descripción, características y desarrollo de cada uno de los que se han ordenado.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

En ellas se definen las distintas actividades que pueden desarrollarse en el territorio, subdividiéndolas en categorías y determinando en que condiciones pueden desarrollarse y que características han de reunir para poder implantarse en cada tipo de suelo calificado.

Se han contemplado los siguientes usos básicos: Residencial; Industrial; Servicios Terciarios; Dotacional en espacios edificables; Dotacional en espacios no edificables.

El criterio seguido, en cuanto a la definición de usos característicos y compatibles, ha sido mantener esa cierta mezcla de usos propia del medio rural y característica de un lento desarrollo urbano sin tensiones económicas.

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son condiciones que han de cumplir todas las edificaciones cualquiera que sea el uso al que estén destinadas y su situación en el término municipal. En ellas se definen y se dan criterios de interpretación de los parámetros urbanísticos a que se refieren las ordenanzas particulares de edificación: Condiciones que han de reunir las parcelas edificables; Condiciones de posición de los edificios en las parcelas; Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación; Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento; Condiciones de volumen y forma de los edificios; Condiciones de calidad de los edificios; Condiciones higiénicas y de habitabilidad en los edificios; Condiciones de las dotaciones y servicios en los edificios; Condiciones de los aparcamientos y garajes; Condiciones de accesibilidad a los edificios; Condiciones ambientales; Condiciones estéticas.

El criterio seguido ha sido mantener las tipologías existentes, garantizando al mismo tiempo las condiciones de calidad, higiénicas y de salubridad de los edificios.

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

En las que se concretan para cada categoría de suelo los parámetros de uso, posición, volumen y otras condiciones a que han de someterse las edificaciones.

Se establecen las siguientes: Casco Histórico. Casco Consolidado. Zona Industrial. Equipamiento.

Los parámetros contenidos en cada ordenanza son los de las Normas modificadas y responden a los criterios de mantener las tipologías constructivas y las actividades tradicionales en el núcleo.

#### **CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**

Comprende un listado de las edificaciones que, por su interés cultural, económico o de otro tipo, se pretenden conservar, determinando las actuaciones permitidas para cada uno de ellos.

El Catálogo recoge el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico redactado por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, con la adición de alguna otra edificación considerada de interés.

#### **CATALOGO DEL SUELO RESIDENCIAL PUBLICO**

Es un listado de los suelos que reúnen estas condiciones, con descripción detallada de sus características urbanísticas.

Se eliminan de las Normas que ahora se modifican los anejos referentes a:

- Normativa de protección contra incendios
  - Policía de espectáculos
  - Barreras arquitectónicas

Por entender que este tipo de ordenanza administrativa debe establecerse con independencia del Plan de urbanismo, ya que cualquier variación en las mismas, impuesta por criterios de oportunidad, por directrices administrativas de carácter básico o autonómico, ajenas a procesos específicamente urbanísticos, obligaría a modificar el Plan.

#### **TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA EN SUELO URBANO**

En las zonas de suelo que por sus características se ha considerado como urbano, se ha definido un trazado de vías de características similares a las existentes, manteniendo alineaciones, anchuras, y dimensiones básicas de manzanas. Sus características, alineaciones y rasantes figuran en planos.

En zonas de Suelo Urbano ya consolidado se han mantenido las alineaciones existentes, dando la potestad al Ayuntamiento para que, por razones de mejora en las condiciones del tráfico o visibilidad, imponga pequeñas modificaciones en las alineaciones o la formación de chaflanes, sin que esto suponga modificación del Plan.

## **SEÑALAMIENTO Y DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se delimitan como tales, debido a su importancia paisajística, ecológica y cultural las siguientes:

Cerro Mingote  
Los Molinos  
Las Lagunas  
Vías pecuarias  
Cauces de agua, continuos y discontinuos  
Zonas de vegetación natural sobresaliente

Las directrices para la protección, uso y desarrollo de las mismas se establecen en las Determinaciones correspondientes a cada categoría de suelo. Cabe ahora decir que en virtud de lo expuesto en el TRLS.1/1992, art.17 se prohíbe todo uso que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger o infrinja el correcto régimen limitativo establecido por aquel. En este sentido debemos hacernos eco de la creciente importancia que está cobrando el ocio formativo como alternativa a la explotación económico del suelo no urbanizable y la importancia que adquiere, en consecuencia, la conservación de parajes especialmente favorecidos; No obstante, la conservación no implica necesariamente la prohibición y sí el uso racional, la potenciación y la rehabilitación. Es por lo que las directrices que regulan el usos en estos suelos contemplan la posibilidad de autorizar actividades de ocio, culturales y de protección y mantenimiento del medio natural, pero a través de la redacción de Planes Especiales con estos objetivos.

## **ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION**

La lenta dinámica de desarrollo urbano de los núcleos rurales y sus grandes necesidades en la disponibilidad de terrenos, debido a la falta de un desarrollo dirigido y en consecuencia de un mercado del suelo, desaconsejan la fijación de plazos para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento, sin embargo las crecientes inversiones del sector público en infraestructuras para el desarrollo de los pueblos, requiere la disponibilidad inmediata de terrenos para esos fines. Es aquí donde un planeamiento sin plazos puede hipotecar a un Ayuntamiento en cuanto a la disponibilidad de terrenos que pudieran recibir inversiones públicas para implantar en ellos por ejemplo viviendas con algún tipo de protección.

Las presentes Normas fijan plazos para el desarrollo del Suelo Urbano y Urbanizable, para que el Ayuntamiento pueda, si es el caso, disponer de terrenos en un corto período de tiempo donde desarrollar las inversiones que puedan tener lugar.

Estos plazos son: En Suelo Urbano 8 años para la solicitud de licencias de edificación. En Suelo Urbanizable, 4 años para la constitución de Juntas de Compensación y 8 años para la solicitud de licencias de edificación.

## **DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 5/1997 de Castilla La Mancha, disposición transitoria segunda y art. 19, no se definen Areas de Reparto en el Suelo Urbano. En el Suelo Apto para Urbanizar se definen dos Areas de Reparto, una comprende todo el suelo de uso característico residencial, la otra el industrial.

Cuenca, Agosto de 1997

Fdo: José Luis de Escauriaza Lázaro  
ARQUITECTO

## **DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **NATURALEZA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NS)**

Son el documento de ordenación del territorio que, conforme a lo previsto en la vigente legislación

urbanística:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1346/1976).
- Reglamentos de Aplicación.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1/1992).
- Ley 5/1997 de Castilla La Mancha, de medidas urgentes en materia Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Legislación sectorial aplicable.

clasifican y califican el suelo del término municipal, establecen el régimen jurídico aplicable a cada una de sus categoría, delimitan las facultades urbanísticas de sus propietarios y ordenan los derechos y deberes derivados de tales facultades.

Las presentes Normas clasifican el suelo del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Además de las determinaciones establecidas por estas Normas, son de aplicación las contenidas en:

- Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
  - Ley de Protección del Medio Ambiente
  - Ley de Vías Pecuarias
  - Ley y Reglamento de Carreteras del Estado
  - Ley de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha
  - Ley de Aguas
  - Ley del Patrimonio Histórico Español
  - Ley del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha
  - Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas
  - Y cuanta legislación estatal o autonómica de rango superior o sectorial pueda ser de aplicación.

## **VIGENCIA**

Las presentes Normas tienen una vigencia indefinida.

## **REVISION Y/O MODIFICACION**

Estas Normas podrán revisarse y/o modificarse según lo dispuesto en la LS.1346/1976, Título I, Capt. 2º, Sección 5ª.

## **EFFECTOS DE SU APROBACION**

- Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad
  - Declaración de utilidad pública
  - Publicidad
  - Obligatoriedad
  - Deber de información
  - Obras y usos provisionales
  - Edificios fuera de ordenación

- Legitimidad de las expropiaciones

Se estará a lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Título I, Capt. 3º y TRLS. 1/1992, Título III, Capt. IV.

## DOCUMENTACION

Estas Normas están integradas por un documento de Información y otro de Planeamiento, con contenidos específicos:

### DOCUMENTO DE INFORMACION

Contiene la Información Urbanística del medio territorial y urbano que, a través del estudio de sus características y en coordinación con la política de actuación municipal, ha generado las directrices básicas de ordenación.

Tal documento consta de Memoria y Planos con el siguiente contenido básico:

#### MEMORIA

- Encuadre territorial
- Medio físico
- Comunicaciones, transportes y servicios
- Características socioeconómicas
- Medio urbano
- Afecciones
- Papel del municipio en su área de influencia

#### PLANOS

- Encuadre territorial ..... 1/300.000
- Medio físico.- Comunicaciones transportes y servicios ..... 1/ 50.000
- Medio urbano.- Usos del suelo ..... 1/ 2.000
- Abastecimiento de agua ..... 1/ 2.000
- Evacuación de agua..... 1/ 2.000
- Energía eléctrica ..... 1/ 2.000

### DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

Contiene, en forma de memoria y planos, las determinaciones de planeamiento.

#### MEMORIA

- Memoria justificativa
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias
- Determinaciones en Suelo Urbano
- Determinaciones en Suelo No Urbanizable
- Determinaciones en Suelo Urbanizable
- Determinaciones en Suelo de Sistema General
- Condiciones particulares de los usos
- Condiciones generales de la edificación
- Ordenanzas particulares del Suelo Urbano
- Catálogo de edificaciones protegidas
- Catálogo del suelo residencial público



## PLANOS

- Clasificación del Suelo y  
Calificación del Suelo No Urbanizable ..... 1/10.000
- Gestión del Suelo Urbano y  
Gestión del Suelo Urbanizable ..... 1/ 2.000
- Calificación del Suelo Urbano,  
Alineaciones, Alturas Rasantes, Catálogos..... 1/ 1.000
- Guía de Planeamiento ; Usos del Suelo Urbanizable ..... 1/ 2.000

## COMPETENCIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS

El desarrollo y ejecución de las determinaciones contenidas en estas Normas, corresponde al Ayuntamiento, los particulares, y los organismos de la Administración Central y Autonómica, cada uno en el marco de sus competencia.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACION

La totalidad del suelo del término municipal se ha clasificado en Suelo Urbano (SU), Suelo Urbanizable (SUb) y Suelo No Urbanizable (SNU).

Las figuras de ordenación previstas son:

En suelo Urbano: El Proyecto de Urbanización (PU), el Estudio de Detalle (ED) y el Catálogo de Edificios protegidos.

En Suelo Urbanizable: El Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle.

En Suelo No Urbanizable: La aplicación directa de las normas contempladas por su régimen de utilización y los Planes Especiales.

Además y con los objetivos previstos en la LS.1346/1976, podrán redactarse en todas las clases de suelo Planes Especiales (PE) con fines específicos.

La aplicación, tramitación y desarrollo de tales instrumentos de planeamiento se hará conforme a lo previsto en la LS. 1346/1976 y Reglamentos.

El Ayuntamiento redactará, de forma complementaria, ordenanzas especiales para regular disposiciones generales de competencia puramente Municipal, a saber:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - Tramitación de Licencias   | - Basuras y vertidos                    |
| - Obras de urbanización      | - Protección contra incendios           |
| - Edificios provisionales    | - Policía de espectáculos               |
| - Vallado de obras y acopios | - Supresión de barreras arquitectónicas |
| - Carga y Descarga           | - Cuantas fueran de su competencia      |
| - Cédula urbanística         |   |

El desarrollo de este tipo de normas no se recoge en el presente documento dado que cualquier modificación en las mismas, en muchos casos por motivos ajenos al propio Ayuntamiento, y sin que concurren verdaderas razones de planeamiento, motivarían la modificación del mismo.

## **INSTRUMENTOS DE GESTION**

La gestión de los suelos se ha previsto por aplicación directa de las Normas en el Suelo Urbano y No Urbanizable, y mediante Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable.

A estos últimos efectos se ha dividido el S.Uble en dos Areas de Reparto:

- AR.1.- Comprende el S.Uble de uso residencial
- AR.2.- Comprende el S.Uble de uso industrial

Las características de aprovechamiento de cada Area de Reparto, la delimitación de estas, así como los sistemas de actuación previstos, se especifican en las determinaciones que regulan esta clase de suelo.

La gestión de los suelos así desarrollados se desarrollará mediante alguno de los Sistemas de Actuación, incluso el Convenio Urbanístico, previstos en la vigente Legislación Urbanística.

La aplicación, tramitación y desarrollo de tales instrumentos de gestión se hará conforme a lo previsto en la vigente legislación urbanística, LS.1346/1976, Reglamentos y L.5/1997. CM.

## **INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

Están constituidos por los proyectos técnicos, que podrán ser:

- De urbanización
  - De edificación
  - De otras actuaciones urbanísticas
  - De actividades e instalaciones

Su contenido, independientemente de lo dispuesto en la LS.1346/1976, será el exigible por los correspondientes Colegios Profesionales para su visado.

La aplicación, tramitación y desarrollo de tales instrumentos de ejecución se hará conforme a lo previsto en la LS.1346/1976 y Reglamentos.

Respecto a los proyectos de edificación, se establecen las siguientes clases de obras:

### **OBRAS EN LOS EDIFICIOS:**

- a) De restauración.- Cuyo objeto es la restitución de un edificio existente o parte del mismo a su estado original, comprendiendo, a excepción de la demolición, todas las clases de obras necesarias a tal fin.
- b) De conservación o mantenimiento.- Cuya finalidad es mantener un edificio en correctas

condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

c)De consolidación o reparación.- Cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d)De acondicionamiento.- Cuyo objeto es la mejora de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, pudiendo incluir la sustitución o modernización de sus instalaciones, la redistribución de su espacio interior, o la apertura de huecos, manteniendo las características morfológicas del inmueble.

e)De reestructuración.- Cuyo objeto es la modificación de los elementos estructurales del edificio, pudiendo ser:

De reestructuración parcial, cuando no suponen la total destrucción interior del mismo, pudiendo incrementar la superficie construida por adición de entreplantas o cubrición de patios u otros elementos.

De reestructuración total, cuando la obra llega al vaciado total del edificio.

f)Exteriores.- Cuyo objeto es la actuación sobre la configuración o el aspecto exterior del edificio sin alterar su volumetría ni morfología general.

#### OBRAS DE DEMOLICIÓN:

a)Demolición total.- Que suponen la desaparición total de lo edificado.

b)Demolición parcial.- Desaparición de parte de lo edificado.

#### OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN:

a)De reconstrucción.- Cuyo objeto es la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente, reproduciendo sus características morfológicas.

b)De sustitución.- Cuyo objeto es la demolición de una edificación existente, total o parcialmente, para ser sustituida por otra de nueva construcción.

c)De nueva planta.- Cuyo objeto es la construcción de un edificio sobre un solar vacante.

d)De ampliación.- Cuyo objeto es la ampliación de la superficie o volumen en un edificio existente.

### **INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

- Licencias
- Ordenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos
  - Deber de conservación, Ordenes de ejecución de obras y Ruina
  - Protección de la legalidad urbanística
  - Parcelaciones

- Inspección urbanística
  - Cédula urbanística
- Se estará a lo dispuesto en la LS.1346/1976 y TRLS. 1/1992.

### **INFRACCIONES URBANISTICAS**

Se estará a lo dispuesto en la LS. 1346/1976.

### **INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO**

A los efectos contemplados en el TRLS, Título VIII, Capt. I, L. 5/1997. CM, Título V, Capt. I, y en cumplimiento de lo dispuesto en los Decretos 87/193, de 13 de Julio y 58/94 de 21 de Junio de la Comunidad Autónoma, estas Normas contienen un Catálogo del Suelo Residencial Público.

Respecto a:

- Cesiones
- Derechos de Superficie
- Derechos de Tanteo y Retracto

Se estará a lo dispuesto en el TRLS. 1/1992 y L. 5/1997.CM.

### **VALORACIONES**

Se estará a lo dispuesto en el TRLS. 1/1992 y L. 5/1997. CM.

### **EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA**

Se estará a lo dispuesto en el TRLS. 1/1992.

### **REGIMEN JURIDICO**

Se estará a lo dispuesto en el TRLS. 1/1992.

### **DETERMINACIONES EN SUELO URBANO (SU)**

## **NATURALEZA**

El Suelo Urbano se clasifica en virtud de lo establecido en la LS. 1346/1996, Art. 78, comprendiendo los terrenos que cuentan con infraestructuras urbanas de capacidad suficiente para el desarrollo previsto, los consolidados como tales en dos terceras partes de su superficie y los que en ejecución de estas Normas vayan a contar con tales infraestructuras.

En orden a su desarrollo se califican en las siguientes categorías:

- 1.- CASCO HISTORICO
- 2.- CASCO CONSOLIDADO
- 3.- INDUSTRIAL
- 4.- EQUIPAMIENTO

Estableciendo ordenanzas particulares de edificación para cada una de estas categorías.

Su delimitación gráfica se establece en los planos de Clasificación del Suelo y Calificación del Suelo Urbano.

En orden a su gestión, todas las categorías de Suelo Urbano se desarrollan por aplicación directa de sus correspondientes Ordenanzas Particulares.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbano, espacios de dotación o equipamiento y espacios libres, no adscritos a Unidades de Ejecución, se obtendrán por el Sistema de Expropiación, según lo dispuesto en la LS. 1346/1976, art. 134 y siguientes y correspondientes. TRLS. 1/1992, Art. 173 y siguientes y correspondientes. L. 5/1997. CM, Art. 61 y siguientes y correspondientes.

## **DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS, PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION**

Se estará a lo dispuesto en el TRLS, Título I, Capt, III y L. 5/1997. CM, Título I.

**A estos efectos, en SU de aplicación directa, se establece un plazo de 8 años para la solicitud de licencias de edificación.**

## **CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION**

El SU no podrá ser edificado sin que se de cumplimiento a las siguientes condiciones previas:

- Haber cumplido los trámites del Sistema de Actuación correspondiente.
- Aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, si fuese necesario.
- Formalización de la totalidad de cesiones obligatorias a que hubiera lugar.
- Aprobación del proyecto de urbanización.

- Total ejecución de las obras de urbanización, salvo autorización, expresada en el documento de concesión de licencia, para urbanizar y edificar simultáneamente.
- Aprobación de los proyectos de edificación correspondientes.
- Concesión de las licencias de construcción y edificación de cada una de fases enumeradas.
- Cuantas otras exigieran como garantía los organismos encargados de conceder las autorizaciones.
- Que la parcela edificable adquiera la condición de solar, según lo establecido en las Condiciones de Carácter General.

## **ORDEN DE PRIORIDADES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO**

Durante el período de vigencia de las Normas, habrán de obtenerse los Sistemas Generales.

## **FIGURAS DE ORDENACION DE DETALLE**

**ESTUDIO DE DETALLE.-** Las areas de suelo en que deban completarse o adaptarse determinaciones de estas Normas, se desarrollarán mediante Estudio de Detalle, conforme lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Arts.14, 40 y relacionados. La delimitación de sus ámbitos territoriales se circunscribirá a los terrenos o edificaciones cuyas dificultades puedan ser resueltas mediante esta figura de ordenación y comprenderán siempre manzanas completas.

**PLANES ESPECIALES.-** Podrán formularse Planes Especiales con las finalidades y a los efectos previstos en la LS. 1346/1976, Arts. 17, 43 y relacionados.

**PROYECTOS DE URBANIZACION.-** Los Proyectos de Urbanización se redactarán a los efectos y según procedimiento establecidos en la LS. 1346/1976, Arts.15, 41 y relacionados.

**CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.-** Las presentes Normas contienen un Catálogo de edificios, al objeto de preservar sus valores arquitectónicos, con directrices precisas de las actuaciones permitidas en los mismos.

**CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO.-** Así mismo y en cumplimiento de lo previsto en el TRLS. 1/1992, Título VIII, L. 5/1997. CM, Título V y Decretos 87/1993, de 13 de Julio y 58/94, de 21 de Junio de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma, estas Normas contienen un Catálogo de Suelo Urbano Residencial Público.

## **AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

En aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la L. 5/1997. CM, no se establecen Areas de Reparto en SU ni se definen Aprovechamientos Tipo en esta clase de suelo.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento para cada parcela edificable.

### **EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION**

Se estará a lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Art 60. No obstante, tratándose de instalaciones industriales, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, se permitirá su ampliación en un 50% de la superficie construida, siempre que se realicen las obras de adaptación necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones de estas Normas y a las sectoriales que fueran de aplicación.

### **DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

## **NATURALEZA**

Constituyen el Suelo No Urbanizable, las áreas del término municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales y paisajísticas, su valor productivo, su localización, y otras razones semejantes, deben mantenerse al margen del proceso urbanizador.

En orden a su regulación, se establecen las siguientes categorías:

### **SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNU.C)**

#### **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNU.P)**

En las siguientes zonas:

SNU.P1.- Cerro Mingote

SNU.P2.- Los Molinos

SNU.P3.- Las Lagunas

SNU.P4.-Via Pecuaria Cordel de los Serranos

SNU.P5.-Cursos de agua continuos y discontinuos

SNU.P6.-Zonas de vegetación natural sobresaliente

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU.I)**

Con independencia de las cuales, los suelos afectados por infraestructuras del territorio:

### **SUELOS CON INFLUENCIA DE CARRETERAS, CAMINOS Y VIAS PECUARIAS**

#### **SUELOS CON INFLUENCIA DE CAUCES**

#### **SUELOS CON INFLUENCIA DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA**

quedan igualmente regulados.

Su delimitación se grafía en los planos de Clasificación del Suelo y Calificación del Suelo No Urbanizable.

El SNU carece de aprovechamiento urbanístico. Las condiciones de implantación de actividades, usos y construcciones autorizadas para cada una de las categorías, se establecen más adelante. Estas limitaciones no darán derecho a la indemnización como no sea por enajenación o expropiación forzosa de dominio.

## **REGULACION**

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia de construcción de obras que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los organismos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, conforme a lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Art. 86.

La Comisión Provincial de Urbanismo podrá otorgar autorización para la construcción de edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como los



edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en la LS. 1346/1976, Art 86.

Para autorizar la instalación de cualquier actividad en Suelo No Urbanizable, será preceptivo informe favorable sobre la mencionada actividad, emitido por el organismo competente y, tratándose de suelos de monte, masas forestales, zonas de influencia de carreteras, cauces, veredas, líneas de transporte de energía eléctrica y otros Sistemas Generales e infraestructuras, será preceptivo, además, informe favorable del organismo administrativo correspondiente (Consejería de Sanidad, Consejería de Obras Públicas, Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, Confederación o Comisaría de Aguas, Industria, etc.), quien podrá exigir cuanta documentación complementaria crea conveniente.

Con carácter general, su regulación vendrá establecida en función de lo dispuesto en:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1346/1976).
- Reglamentos de Aplicación.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD. 1/1992).
- Ley 5/1997 de Castilla La Mancha, de medidas urgentes en materia Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente.
  - Ley 8 de Junio de 1957, Ley de Montes y D. 485/62 de 22 de Febrero, Reglamento de Desarrollo
  - Directiva 79/409/CEE relativa a la Conservación de Aves Silvestres (ZEPAS).
  - Convención de RAMSAR, de 2 de Febrero de 1971, relativa a los humedades de importancia internacional.
  - Ley de Reforma y Desarrollo Agrario D 118/1973 de 12 de Enero.
  - Normas de la Jefatura Provincial de Producción Animal.
  - Ley 25/1988, de 29 de Julio de Carreteras del Estado.
  - Ley 2/1990 de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha.
  - Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
  - Ley de Aguas o Normas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
  - Normas de la Consejería de Industria de la Junta de Comunidades.
  - Leyes 16/85 y 4/90 del Patrimonio Histórico del Estado y de Castilla la Mancha.
  - Cuantas otras disposiciones legales fueran de aplicación.

## **PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

## RUSTICAS

En las transferencias de propiedades, divisiones y segregaciones de terrenos, en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Salvo disposición en contra contenida en la legislación aludida, se establece como tamaño mínimo de parcela la unidad mínima de cultivo, que en estos momentos es de 2.500 m<sup>2</sup> en terreno de regadío o de 30.000 m<sup>2</sup> en el resto del término municipal.

En lo que se refiere a edificaciones autorizables, no podrán segregarse porciones de terreno de forma que a cada construcción, o conjunto de superficie construida, inicial o resultante, corresponda una superficie de terreno menor a la parcela mínima que se fije, de forma que tras un proceso constructivo y segregador, se sigan cumpliendo estas normas para las parcelas resultantes.

## URBANAS:

Quedan prohibidas.

## NUCLEO DE POBLACION

Las condiciones que deben cumplirse en construcciones de vivienda familiar para que no den lugar a la formación de núcleos de población son:

1.-No habrá más de 2 viviendas en un círculo de radio 100m. Mas de 10 en uno de 200m. Más de 20 en uno de 500m.

2.-En la parcela deberá poder inscribirse un círculo de 40 m de diámetro.

3.-La edificación deberá retranquearse al menos 10 m. respecto de cada lindero, excepto acuerdo expreso con el propietario colindante, inscrito en el Registro de la Propiedad. Los cerramientos que lindan con el camino de acceso, deberán guardar una distancia mínima de 5 m. respecto al eje del mismo.

4.-Además se exigirá:

Dotación suficiente de agua potable.

Sistema de evacuación de aguas residuales adecuado.

Posibilidad de enganche eléctrico o autosuministro.

Acceso rodado de 5m. de anchura mínima.

Medio adecuado de eliminación de basuras.

5.-Deberán respetarse las siguientes condiciones estéticas:

Adecuación al paisaje y ambiente.

Cerramientos de parcela no opacos o vegetales. Se admiten los de obra de fábrica, de 30 cm. de altura máxima.

Las condiciones 4 y 5, se exigirán también para lo ya consolidado.

## **USOS PERMITIDOS**

Con carácter general y sin perjuicio de lo que más adelante se dispone para cada categoría concreta, los usos permitidos en esta clase de suelo son los derivados de la propia naturaleza del mismo, ya previstos en la LS. 1346/1976, así como los incompatibles con las actividades propias del medio urbano, en este sentido deben admitirse como propios los que tradicionalmente se han desarrollado en esta clase suelo. No obstante lo dicho, cabe apuntar el progresivo cambio cualitativo que está experimentando el suelo rústico, perdiendo su valor productivo en favor de su implementación como espacio para el ocio, las actividades culturales y la conservación de los espacios naturales, de forma que estas nuevas actividades habrán de considerarse también como usos compatibles con el mismo.

Se prohíbe expresamente el vertido libre de los residuos derivados de las actividades autorizables, debiendo considerar su reciclaje, reutilización o absorción, siendo siempre obligatoria la depuración de las aguas residuales cuando viertan a cauce público. Los proyectos técnicos que hayan de realizarse para la solicitud de implantación de actividades contendrán en su documentación la solución a estos requerimientos.

El vertido de residuos sólidos solamente podrá realizarse en los lugares que al efecto tenga dispuesto el Ayuntamiento, y que figuran grafiados en los planos.

Queda prohibido el otorgamiento de nuevas concesiones de agua para riego, según Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 3 de Junio de 1991, BOP de Cuenca de 19-6-1991.

La Captación de aguas subterráneas para uso doméstico y/o ganadero quedará supeditada a autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según Resolución de 3 de Junio de 1991, BOP de Cuenca de 19-6-1991.

Las extracción de aguas subterráneas en el ámbito del Acuífero de la Mancha Occidental quedarán limitadas en virtud de lo dispuesto por la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 15 de Diciembre de 1.994, BOP de Cuenca de 16-1-1995. El ámbito territorial del acuífero se grafió en planos.

Los usos existentes a la entrada en vigor de estas Normas, que resultaren disconformes con las mismas, quedarán declarados fuera de ordenación y sujetos al régimen establecido en estos casos por la legislación vigente.

## **CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES**

A tenor de lo dispuesto en el Art. 86 de la LS. 1346/1976 y con las limitaciones establecidas para cada categoría, en esta clase de suelo, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y las edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como la vivienda familiar en lugares en que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

El procedimiento para la autorización de estas instalaciones será el especificado en el RG, Art. 44 con las matizaciones establecidas por estas Normas.

Las construcciones o restos de ellas que existan a la entrada en vigor de estas Normas, que resulten disconformes con ellas, se declararán fuera de ordenación, permitiéndose, no obstante, su mantenimiento, reconstrucción y rehabilitación con sujeción a los parámetros y fines previstos en las Normas. Su ampliación solamente se podrá autorizar cuando se justifique el total cumplimiento de las condiciones normativas.

Dentro de las parcelas rústicas, de superficie adecuada, se autoriza la agrupación de las distintas construcciones autorizadas (vivienda familiar, garajes de la maquinaria agrícola, almacenes, corrales, caballerizas, pozos, etc.) en zonas de terreno especialmente aptas para ello (terreno improductivo, mínima alteración de sus condiciones, facilidad y economía en accesos e instalaciones, etc.) sin que esta agrupación se considere Núcleo de Población. En tales circunstancias, y mediante Estudio de Detalle, como condición previa a la obtención de licencia de edificación, deberán ordenarse los volúmenes y proyectarse con carácter unitario los servicios infraestructurales necesarios.

La autorización para realizar construcciones, independientemente del cumplimiento de las condiciones normativas, vendrá condicionado al cumplimiento de cuantas otras estimen necesarias los organismos que deban autorizar su implantación.

En estas Normas y con carácter general se consideran las siguientes:

-Serán adecuadas a su condición aislada, prohibiéndose las de características urbanas.

-Se ubicarán en aquellos lugares que resulten más idóneos por ser los que requieren menor alteración del terreno.

-Será preceptiva la conservación de la cubierta y especies vegetales en los espacios no ocupados por la edificación, restituyendo la misma en las zonas que hayan resultado erosionadas.

-La protección con pantallas vegetales de las construcciones o instalaciones a las que, por sus características específicas, no les sea posible integrarse en el paisaje.

## **SUELOS CON INFLUENCIA DE CARRETERAS, CAMINOS Y VIAS PECUARIAS**

Son todos aquellos situados dentro de cualquiera de las zonas de influencia de las carreteras. No

aparecen grafiados en planos, (ver gráfico en el Anexo).

La definición y dimensión de las distintas zonas de influencia, las condiciones para la implantación de actividades y construcciones permitidas quedan reguladas por:

-Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y Reglamento.

-Ley 2/1990 de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha.

-Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

En cuanto al resto de condiciones urbanísticas, en lo no regulado por las legislaciones aludidas o sectoriales que pudieran ser de aplicación, se estará a lo dispuesto en estas Normas para la categoría de Suelo No Urbanizable en que se sitúe el suelo de carreteras en cuestión.

La gestión en esta categoría de suelo, será la ya expuesta para el Suelo No Urbanizable, en función del tipo de uso, exigiéndose informe favorable o autorización del o los organismos administrativos gestores de estos Sistemas Generales, (ver gráfico en el Anexo).

## **SUELOS CON INFLUENCIA DE CAUCES**

Son todos aquellos situados dentro de las zonas de influencia de cauces de agua superficiales, continuos o discontinuos. No aparecen grafiados en planos.

La definición y dimensión de dichas zonas de influencia, las condiciones para la implantación de actividades y construcciones, quedan reguladas por:

- Ley 29/1985 de 2 de Agosto sobre Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico. RD.849/1986.
- Normas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Las restantes condiciones urbanísticas que han de cumplirse en estos suelos, en lo no regulado por la legislación aludida o sectorial que fuera de aplicación, son las establecidas en estas Normas para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable en que recaigan estos suelos de influencia de cauces.

La gestión en esta categoría de suelo, será la ya expuesta para el Suelo No Urbanizable, en función del tipo de uso, exigiéndose informe favorable o autorización del o los organismos administrativos gestores de estos Sistemas Generales.

## **SUELOS CON INFLUENCIA DE LINEAS DE TRANSPORTE DE ENERGIA ELECTRICA**

Son aquellos situados en la zona de influencia de las líneas de transporte de energía eléctrica. No aparecen grafiados en planos, (ver gráfico en el Anexo).

La definición y dimensión de dichas zonas de influencia, las condiciones para la implantación de actividades y construcciones, quedan reguladas por las Normas de la Consejería de Industria de la Comunidad Autónoma, Reglamento de Alta Tensión y demás legislación aplicable.

En lo no determinado por las normas aludidas, regirán las condiciones urbanísticas que estas Normas establecen para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable por las que discurran las líneas eléctricas.

La gestión en esta categoría de suelo, será la ya expuesta para el Suelo No Urbanizable, en función del tipo de uso, exigiéndose informe favorable o autorización del o los organismos administrativos gestores de estos Sistemas Generales.

### **SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNU.C)**

Son actividades autorizables en esta categoría de suelo las enunciadas con carácter general en "Usos Permitidos" para el Suelo No Urbanizable y las contempladas en el Art. 86 de la LS. 1346/1976 y 44 del RG, que así mismo regulan su implantación. Además podrán establecerse actividades industriales derivadas o relacionadas con la naturaleza y destino de los terrenos, admitiéndose en este caso todos los usos demandados por la actividad como son las oficinas, espacios de almacenamiento, etc. incluso la vivienda familiar para el personal de guarda, estableciéndose un máximo de una vivienda por conjunto edificado.

A los usos autorizables solamente hacemos una excepción y es la que se refiere a las actividades ganaderas con estabulación, prohibiéndose expresamente en los siguientes lugares:

- a.-A lo largo de una franja de 1.200 m de anchura situada al Norte del Suelo Apto para Urbanizar, comprendida entre el camino de Campo de Criptana y la carretera nacional N-301.
- b.-En una franja de 750 m de anchura rodeando los enclaves del Cerro Mingote.
- c.-A lo largo de una franja de 500m de anchura situada al Sur del límite del Suelo Apto para Urbanizar y/o Suelo Urbano, comprendida entre el camino de Campo de Criptana y la carretera nacional N-301.
- d.-Rodeando el área de suelo SNU. P1.- CERRO MINGOTE, se establece una zona de suelo (rallada ancha en planos) de afección de la protección establecida para aquél, en la que se prohíbe la construcción de naves y el cerramiento de parcelas con muros opacos.

En general, para esta categoría de suelo, no podrán realizarse construcciones en parcelas menores de 5.000 m<sup>2</sup>, con la limitación adicional de que cada parcela no podrá dedicarse mas que a una actividad principal y las vinculadas a ella.

La ocupación de la parcela por la construcción no podrá ser superior al 30%.

La altura máxima de las construcciones será de 2 plantas y 7m.

Las construcciones autorizables, en las condiciones enunciadas con carácter general para el Suelo No Urbanizable, deberán separarse de los linderos de la finca, excepto del frontal, una distancia mínima de 10m., o lo dispuesto en:

-Ley de Carreteras del Estado y/o de la Comunidad Autónoma.

- Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Ley de Aguas o Normas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Normas de la Consejería de Industria o legislación aplicable.

Cuando la finca linde con carreteras, caminos, vías pecuarias, cauces, o sea atravesada por líneas de tendido eléctrico, respectivamente.

Las construcciones serán adecuadas a los usos a que se destinen, cumpliendo las condiciones que para los mismos se establecen en las normas generales.

En parcelas en que se desarrollen actividades industriales, será obligatoria la instalación de un hidrante de incendios cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela con un mínimo de tres, con lo que los proyectos técnicos deberán prever la instalación de los correspondientes depósitos de agua y equipos de bombeo.

En instalaciones de granjas de ganado, los edificios de distintas explotaciones habrán de separarse una distancia mínima de 200m, interponiendo masas de arbolado y vegetación entre ellas.

Las construcciones autorizables en cada finca se agruparán en un solo conjunto que, por su composición, volumetría y acabados, responderá a su condición aislada en el paisaje y de hito visual.

Quedan prohibidas las edificaciones características del medio urbano.

Las condiciones estéticas serán las expuestas en las normas de carácter general.

La vegetación se utilizará como solución de continuidad entre el terreno y las construcciones y entre éstas entre sí, debiendo considerarse como un elemento principal en la composición del conjunto, que habrá de figurar como partida presupuestaria en la documentación técnica que se elabore.

El cumplimiento de estas condiciones se considerará vinculante para la obtención de la licencia de obras.

Con carácter particular, atendiendo a la concreta necesidad y con el exclusivo fin de la guarda al por menor de productos agrícolas y de maquinaria y aperos de labranza, se establece una franja de terreno (grafada en los planos P.CLA, nº 25 y 27 con cuadrícula diagonal) en la que se admite, a efectos de edificación, una reducción de la parcela mínima, de 5.000 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>, en las siguientes condiciones:

- Zona afecta, como subcategoría del SNU.C: la grafada en los planos P.CLA, nº 25 y 27 con cuadrícula diagonal, que rodea prácticamente todo el núcleo urbano en una profundidad de 300 m. manteniendo una zona de exclusión de 100 m. en lo que linda con la carretera de circunvalación.
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Actividades exclusivamente autorizadas: La guarda al por menor de productos agrícolas y de maquinaria y aperos de labranza.
- Actividades no autorizadas: Las restantes.
- Superficie máxima de ocupación de la parcela: 25%.
- Altura máxima de la cumbre de la edificación: 8 m., medidos desde la rasante en el centro del acceso al espacio cubierto.
- Altura de los cerramientos de la actividad autorizada: Mínimo 2 m. y máximo 3 m.

- No se establece separación a linderos, excepto a lo que afecte a caminos, carreteras, vías pecuarias, cauces o líneas de tendido eléctrico en que regirá lo dispuesto con carácter general para la categoría de suelo SNU.C.
- El resto de condiciones que han de respetar las construcciones autorizadas son las establecidas con carácter general para la categoría de suelo SNU.C.
- Fuera de estos concretos usos, las condiciones de utilización del suelo son las establecidas con carácter general para el SNU.C.

### **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNU.P)**

A los efectos contemplados en la LS. 1346/1976, Art. 86, estas Normas delimitan las siguientes áreas de suelo especialmente protegido:

#### **(SNU.P 1).- CERRO MINGOTE**

Suelo de valor forestal y paisajístico, debiendo protegerse su valor como masa arbórea. Las operaciones de limpieza y corta deberán someterse a las normas y procedimientos establecidos al efecto por la Consejería de Agricultura.

Mediante un Plan Especial, deberá regularse su utilización como espacio de recreo natural, paseo y descanso, prohibiéndose cualquier tipo de construcción que pueda cobijar personas y la implantación de actividades deportivas o de juego que degraden su cubierta vegetal, lesionen las especies o puedan provocar su destrucción por el fuego.

En tanto no se redacte el mencionado Plan Especial, se prohíbe la implantación de cualquier actividad distinta a la agrícola y forestal actual, prohibiéndose cualquier tipo de construcción y permitiéndose la conservación y mantenimiento de los usos actualmente existentes.

#### **(SNU.P 2).- LOS MOLINOS**

Suelo de valor paisajístico, cuya preservación del proceso urbanístico debe tender a mantener despejada el área de terreno que circunda el parque de Los Molinos para no impedir su visualización en la distancia.

Las actividades autorizables serán las agrícolas actuales y en las zonas no aptas para la agricultura, será obligatoria la regeneración de la cubierta vegetal, su limpieza y la erradicación del actual uso de vertedero incontrolado. Igualmente se autorizan las actividades tendentes a la conservación y mejora del medio natural, las cinegéticas y ganaderas sin estabulación, las de esparcimiento al aire libre, excepto las deportivas que puedan erosionar la cubierta vegetal o que impliquen modificación de la topografía.

La ordenación del Parque de Los Molinos, mediante la redacción de un Plan Especial, considerará la existencia de este suelo y su posible inclusión en el ámbito de aplicación del mencionado Plan Especial.

#### **(SNU.P 3).- LAS LAGUNAS**

Importante ecosistema que forma parte de la zona de humedades de La Mancha, con valores añadidos de carácter paisajístico, geológico, biológico y cinegético.



Se encuentran situadas sobre el Acuífero de La Mancha Occidental (Cuyo límite Norte queda definido por una línea recta imaginaria que une las puertas de los Ayuntamientos de Las Pedroñeras y de Alcazar de San Juan).

La Laguna de Manjavacas, junto con la de Alcahozo forma parte del Complejo Lagunar Pedro Muñoz-Mota del Cuervo, formando parte de las Zonas de Protección para las Aves (ZEPA), según Directiva 79/409/CEE, y es refugio de caza. Igualmente, la laguna de Manjavacas es una de las Zonas Húmedas de Importancia Internacional, según se determinó en el Convenio de RAMSAR de 2 de Febrero de 1971, con Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 21 de Febrero de 1.992.

Con carácter general, en esta categoría de suelo, solamente se autorizan actividades que no impliquen la transformación de su destino, naturaleza, ni lesionen su valor específico de carácter paisajístico, cinegético, de ecosistema y protector del suelo frente a la erosión.

Quedan expresamente prohibidas las actividades industriales.

Queda prohibido el otorgamiento de nuevas concesiones de agua para riego, según Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 3 de Junio de 1.991, BOP de Cuenca de 19-6-1991.

La captación de aguas subterráneas para uso doméstico y/o ganadero quedará supeditada a autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según Resolución de 3 de Junio de 1991, BOP de Cuenca de 19-6-1991.

Las extracciones de aguas subterráneas en el ámbito del Acuífero de la Mancha Occidental quedarán limitadas en virtud de lo dispuesto por la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 15 de Diciembre de 1994, BOP de Cuenca de 16-1-1995.

Las actividades autorizables serán las agrícolas actuales y forestales, las tendentes a la conservación y mejora del medio natural, las cinegéticas y ganaderas sin estabulación, las de esparcimiento al aire libre, excepto las deportivas que puedan erosionar la cubierta vegetal o impliquen modificación de la topografía.

El establecimiento de actividades permitidas se hará sobre parcelas que cumplan las condiciones establecidas para parcelaciones rústicas en Suelo No Urbanizable y quedarán reguladas por lo dispuesto en cada caso por:

- Consejería de Agricultura. Dirección General de Montes, medio Ambiente, Caza y Pesca.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Además de requerirse informe favorable sobre la actividad de que se trate, expedido por el Organismo de la Administración de quien dependa.

Podrán autorizarse construcciones vinculadas a las actividades autorizables, que resulten imprescindibles para su buen fin. El trámite para su autorización será el previsto en el RG, Art. 44. y su otorgamiento o no, lo será en base al carácter protegido de esta categoría de suelo.

Las construcciones que se autoricen respetarán las siguientes condiciones:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Parcela mínima : | 30.000 m <sup>2</sup> |
| Ocupación :      | 1%                    |

Altura máxima : una planta (5 mts)  
Resto de condiciones : las establecidas para el SNU.C.

La preservación de los valores intrínsecos de esta zona de humedades (No solo los pertenecientes a Mota del Cuervo, sino todo el Conjunto de esta zona de La Mancha) y su utilización racional y enriquecedora, debieran hacerse mediante la redacción de un Plan Especial de Protección y Desarrollo.

(SNU.P4).- VIA PECUARIA CORDEL DE LOS SERRANOS (37,50 mts de anchura).

Su gestión y administración es una de las líneas de actuación del PLAN DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL de Castilla-La Mancha. Su interés es fundamentalmente ganadero, permitiendo no sólo el desplazamiento de los ganados sino el aprovechamiento de recursos pastables donde éste es posible. En la nueva Ley de Vías Pecuarias y en el mencionado Plan de Conservación del Medio Natural se considera a las vías pecuarias como "corredores ecológicos", esenciales para la migración, distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Igualmente y atendiendo a la demanda social pueden considerarse como instrumento de contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental.

Esta categoría de suelo queda regulada por la Ley 3/1995, de 23 de Marzo y su gestión corresponde a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

No se permitiran otros usos o actividades y las autorizadas por el mencionado organismo, que en virtud de lo dispuesto en la LS.1346/1976, Art. 86, no podrán transformar su naturaleza o destino ni lesionar sus valores intrínsecos.

(SNU.P5).- CURSOS DE AGUA CONTINUOS Y DISCONTINUOS (no se grafían en planos).

Los cursos de agua continuos o disontinuos, como en el caso anterior, constituyen "corredores ecológicos" de especial relevancia, merecedores de protección, bien por su conservación, bien por ser necesarias acciones de recuperación.

La protección se extiende a las zonas de servidumbre (ver gráfico del Anexo) en que queda prohibida cualquier actividad que pueda transformar su destino naturaleza o lesione sus valores intrínsecos.

Los cauces de agua quedan regulados por la Ley 29/1985 de 2 de Agosto sobre Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.- RD. 849/1986, Normas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Su gestión corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, organismo que otorgará las autorizaciones administrativas para la realización de actividades en las zonas de influencia del cauce, zona de servidumbre y zona de policia (ver gráfico del Anexo).

(SNU.P6).- ZONAS DE VEGETACIÓN NATURAL SOBRESALIENTE

Son suelos de valor ecológico como soporte de especies naturales de especial valor. Se relacionan las siguientes, que están grafizadas en planos:

|           |             |  |               |
|-----------|-------------|--|---------------|
| HOJA 688: | Tesela 61:  | Pinar  | (Pinus pinea) |
|           | Tesela 62:  | Piunar   | "             |
|           | Tesela 76:  | Encinar (Quercus ilex)   |               |
|           | Tesela 78:  | "  | "             |
|           | Tesela 54:  | "  | "             |
|           | Tesela 67:  | "  | "             |
| HOJA 689: | Tesela 70:  | Encinar (Quercus ilex)   |               |
|           | Tesela 71:  | "  | "             |
|           | Tesela 75:  | "  | "             |
|           | Tesela 76:  | "  | "             |
|           | Tesela 124: | "  | "             |
| HOJA 714: | Tesela 20:  | Galería de Populus nigra (chopo negro), Ulmus minor (olmo) y tamarix sp. |               |
|           | Tesela 22:  | Encinar-Pinar (Quercus ilex- P.pinea)                                    |               |
|           | Tesela 23:  | Lastonar-encinar   |               |
|           | Tesela 24:  | Encinar  |               |
| HOJA 715: | Tesela 38:  | Carrizal   |               |
|           | Tesela 40:  | Lastonar (pastizal de brachypodium retusum)                              |               |
|           | Tesela 41:  | "  | "             |
|           | Tesela 42:  | Pinar  | (Pinar Pinea) |
|           | Tesela 62:  | Saladar húmedo   |               |
|           | Tesela 90:  | Encinar (Q. ilex)  |               |
|           | Tesela 91:  | Lastonar   |               |

Al amparo de lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Art.86, no se podrán autorizar actividades que transformen su destino o naturaleza o lesionen su valor específico como ecosistema.

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU.I)**

Las actividades autorizables en esta categoría de suelo son, exclusivamente, las de infraestructuras de apoyo al núcleo urbano, en concreto las de Vertedero de Basuras y Depuradora de Aguas Residuales.

El tamaño de las parcelas para la ubicación de tales actividades, así como sus características constructivas, serán las demandadas por las propias actividades, no estableciéndose limitaciones en estos aspectos.

Si será necesario, previo a la instalación de la actividad, la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental que, tramitado por la Delegación de Agricultura. Dirección General de Medio Ambiente, contendrá las medidas de protección o correctoras que hayan de tomarse. El proyecto técnico de la instalación, para su aprobación, habrá de contener las partidas presupuestarias de tales medidas así como un plan de etapas, si es que fuera preciso, para la implantación de la actividad y la regeneración de la cubierta vegetal una vez cese la misma, además de cuantas otras medidas exija el Organismo de la Administración correspondiente.

## **DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

### **NATURALEZA**

Constituyen el Suelo Urbanizable (SUble) los terrenos situados en el extrarradio del núcleo urbano sobre los que existen expectativas de desarrollo urbano.

En orden a facilitar su gestión y a tenor de lo dispuesto en el RP, Art. 93.d no se delimitan gráficamente sectores para el desarrollo del mismo, sino que se fijan los criterios para su delimitación por los Planes Parciales. Estos criterios se establecen más adelante.

### **DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS, PLAZOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION**

Se estará a lo dispuesto en el TRLS. 1/1992, Título I, Capt. III, L.5/1997. CM, Título I y correspondientes de sus Reglamentos (Gestión).

Para la urbanización y edificación de esta clase de suelo, se establecen los siguientes plazos:

**-Plazo para la constitución de las Juntas de Compensación: 4 años.**

**-Plazo para la solicitud de Licencias de Edificación: 8 años.**

### **CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el SUble no podrá ser edificado sin que se de cumplimiento a las siguientes condiciones previas:

- Haber cumplido los trámites del Sistema de Actuación correspondiente.
- Aprobación de los Planes Parciales
- Aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación
- Formalización de la totalidad de cesiones obligatorias
- Aprobación de los proyectos de urbanización
- Total ejecución de las obras de urbanización, salvo autorización para urbanizar y edificar simultáneamente.
- Aprobación de los proyectos de edificación
- Concesión de las licencias de construcción y edificación de cada una de las fases enumeradas
- Cuantas otras exigiera como garantía el organismo encargado de conceder las autorizaciones.

Tendrán la consideración de solar las parcelas edificables que cumplan las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de estas Normas.

## **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y FIGURAS DE ORDENACION DE DETALLE**

Las directrices establecidas por estas Normas para cada uno de los Sectores- Unidades de Ejecución en que pueda ser dividido el Suelo Urbanizable y que se establecen más adelante, se desarrollarán mediante Planes Parciales, cuyo contenido, sin perjuicio de lo establecido en la LS. 1346/1976, Art. 13, concordantes y Reglamentos, será el exigible por los Colegio de Profesionales competentes para su visado.

Su gestión se realizará, en función del Sistema de Actuación Aplicable, lo determinado en el TRLS. 1/1992, Título IV, Capt.II. L. 5/1997. CM, Título IV. Capt. II y Reglamentos de Aplicación.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán a los efectos y según procedimiento establecidos en la LS.1346/1976, Arts.15, 41 y relacionados. Su contenido será el exigible por los Colegios Profesionales competentes para su visado.

Los Estudios de Detalle se redactarán según lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Art.14 y concordantes . Su contenido será el exigible por los Colegios Profesionales competentes para su visado.

## **AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

Los terrenos comprendidos en el SUBle se integran en dos Areas de Reparto de las siguientes características:

### **AREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL**

|                                  |   |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| Superficie total del Area        | : | 445.489 m2                          |
| Aprovechamiento tipo             | : | 0,50 UA/m2                          |
| Coefficiente ponderación de usos | : | 1,00, característico y compatibles. |

### **AREA DE REPARTO Nº 2.- INDUSTRIAL**

|                                   |   |                                      |
|-----------------------------------|---|--------------------------------------|
| Superficie total del Area         | : | 91.910 m2                            |
| Aprovechamiento tipo              | : | 1,00 UA/m2                           |
| Coefficientes ponderación de usos | : | 1,00, característicos y compatibles. |

## **OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES**

Los Sistemas Locales, se obtendrán conforme lo dispuesto en la L. 5/1997. CM, Art.62 y correspondientes.

## **CRITERIOS DE DELIMITACION, DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE SECTORES EN SUELO RESIDENCIAL (FICHA DE DESARROLLO)**

### **CRITERIOS DE DELIMITACION**

- Superficie mínima del Sector: 30.000 m<sup>2</sup>
- Habrá de comprender un solo uso característico: Residencial.
- Contará con un mínimo de dos accesos rodados desde cualquier zona de suelo consolidado colindante.

El sector definido lindará con zona de suelo ya consolidada y, en los puntos de entronque de las redes viarias, existirá infraestructura urbana suficiente para las dimensiones y desarrollo fijadas para el sector, de forma que los accesos rodados y suministros de agua, electricidad y evacuación de aguas residuales queden garantizados en los niveles habitualmente utilizados para el cálculo de instalaciones urbanas.

### **DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO**

- Uso global característico: Residencial
- Uso global excluido: Industrial
- Usos globales compatibles: Los restantes
- Intensidad de uso característico: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad máxima de viviendas: 20 viv/Ha
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar y colectiva
- Alturas máximas de la edificación: III plantas y 10,00 m
- Reservas de suelo para dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento.
- Superficie de la parcela mínima edificable: 150 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la parcela: 50%

Se considera vinculante dar continuidad al trazado urbano interrumpido por el límite del Suelo Urbano en su colindancia con el Urbanizable. Las anchuras de éste se mantendrán o aumentarán.

El ancho mínimo de las vías rodadas, en todos los casos será de 10 m.

Las zonas de suelo destinadas a dotaciones formarán con las correspondientes de los sectores colindantes un sistema unitario y coherente, a este objeto se adjunta como ejemplo no vinculante un plano guía que puede seguirse.

Las ordenanzas generales de los Planes Parciales de desarrollo serán las de las presentes Normas y las ordenanzas particulares tendrán en cuenta las correspondientes del Suelo Urbano de uso residencial para no alterar la tipología de la edificación ni la imagen urbana del núcleo.

### **GESTION**

- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial
- Plazo para la constitución de la Junta de Compensación: 4 años
- Plazo para la solicitud de licencias: 8 años.
- Área de reparto: 1
- Aprovechamiento tipo: 0,50 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento patrimonializable: 0,85 de AT
- Coeficiente ponderación de usos: 1,00 para característico y compatibles

- Sistemas Generales Adscritos : No existen.

## **CRITERIOS DE DELIMITACION, DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE SECTORES EN SUELO INDUSTRIAL (FICHA DE DESARROLLO)**

### CRITERIOS DE DELIMITACION

- Superficie mínima del Sector: 30.000 m<sup>2</sup>.
  - Habrá de comprender un solo uso característico: Industrial.

### DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO

- Uso global característico: Industrial
- Uso global excluido: Residencial salvo vivienda familiar de personal de guarda de la instalación industrial
- Usos globales compatibles: Los restantes
- Intensidad de uso característico: 1,00 m<sup>2</sup>/,2
- Alturas máximas de la edificación: 8,00 m, salvo elementos lineales verticales
- Reservas de suelo para dotaciones: Según Reglamento de Planeamiento
- Superficie de la parcela mínima edificable: 300 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la parcela: 80%

El sector contará con acceso rodado de la suficiente amplitud para su uso desde cualquiera de las zonas colindantes.

Habrá de darse continuidad al trazado urbano interrumpido por el límite del Suelo Urbano en su colindancia con el Urbanizable. Las anchuras de éste se mantendrán o aumentarán.

El ancho mínimo de las vías rodadas, en todos los casos será de 11m.

Las zonas de suelo destinadas a dotaciones formarán con las correspondientes de los sectores colindantes un sistema unitario y coherente, a este objeto se adjunta como ejemplo no vinculante un plano guía que puede seguirse.

Las ordenanzas generales de los Planes Parciales de desarrollo serán las de las presentes Normas y las ordenanzas particulares tendrán en cuenta las correspondientes del Suelo Urbano de uso industrial para no alterar la tipología de la edificación ni la imagen urbana del núcleo.

### GESTION

- Sistema de actuación: Compensación
  - Instrumento de desarrollo: Plan Parcial
  - Plazo para la constitución de la Junta de Compensación: 4 años
  - Plazo para la solicitud de licencia: 8 años
  - Area de reparto: 2
  - Aprovechamiento tipo: 1,00 UA/m<sup>2</sup>
  - Aprovechamiento patrimonializable: 0,85 de AT
  - Coeficiente ponderación de usos: 1,00 para el característico y los compatibles.
  - Sistemas Generales Adscritos: No existen.

## **DETERMINACIONES EN SUELOS DE SISTEMA GENERAL**

### **DEFINICION**

Son Sistemas Generales (SG) los elementos fundamentales de la estructura de ordenación del territorio. Se delimitan con independencia de la clasificación del suelo en que se sitúan.

Se definen como tales los siguientes, que aparecen grafiados en planos:

- Red de Carreteras del Estado, Comunidad Autónoma y Diputación.
- Red de Vías Pecuarias.- Cordel de Los Serranos, de 37,50 m de anchura.
- Red de Caminos de la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento.
- Cauces, continuos o discontinuos.
- Líneas de transporte de energía eléctrica
- Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes públicas, en Suelo Urbano, grafiadas como tales en los planos.
- Suelos de Equipamiento Público, grafiados en los planos.
- Suelos para Servicios Urbanos e Infraestructurales, grafiados en los planos o de nueva creación en ejecución del Planeamiento, como son: Cementerio, Infraestructuras, Servicios de la Administración, Vertedero, Depuradora, Etc.

### **REGULACION**

La regulación de usos en cada uno de ellos se establece en las Condiciones Particulares de los Usos de estas Normas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso. Recordando la calificación como Suelos No Urbanizables Protegidos de las Vías Pecuarias y los Cauces de Agua, continuos o discontinuos.

### **TITULARIDAD Y GESTION**

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público.

Los Sistemas Generales no adscritos a ninguna clase de suelo, comprendidos dentro del perímetro del Suelo Urbano de aplicación directa o del Suelo Urbanizable, se obtendrán por el Sistema de Expropiación o mediante Convenio Urbanístico, conforme a lo previsto en la L. 5/1997. CM.

### **VALORACIONES**

Se estará a lo dispuesto en la L. 5/1997. CM.



## **RELACION DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER EN EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

Las Normas prevén la implantación de Sistemas Generales de Equipamiento (8.738 m<sup>2</sup>), de Zonas Verdes (144.031 m<sup>2</sup>) y de Espacios Viarios (41.335 m<sup>2</sup>), ubicados en Suelo Urbano de Aplicación Directa o en Suelo Urbanizable, algunos ya conseguidos en parte, por tratarse de suelos públicos, y otros de nueva creación.

La superficie total de Sistemas Generales planificados es de 194.042 m<sup>2</sup>.

A continuación se refieren, en una serie de fichas, los Sistemas Generales que han de obtenerse mediante gestión del Planeamiento:

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>SISTEMA GENERAL Nº</b> | <b>SG.E 1</b>          |
| USO                       | :: Equipamiento        |
| SUPERFICIE                | : 3.923 m <sup>2</sup> |
| SITUACION                 | : Suelo Urbano         |
| SISTEMA                   | : No Adscrito          |
| OBTENCION                 | : Expropiación         |

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>SISTEMA GENERAL Nº</b> | <b>SG.P 1.- Parque de los Molinos</b> |
| USO                       | :: Zona verde                         |
| SUPERFICIE                | : 110.949 m <sup>2</sup>              |
| SITUACION                 | : Suelo Urbano                        |
| SISTEMA                   | : No Adscrito                         |
| OBTENCION                 | : Expropiación                        |

La implantación del uso en esta zona verde requerirá la redacción de un Plan Especial de Protección y Desarrollo, que con carácter unitario ordene el uso para el ocio de la población, fijando itinerarios, plataformas de contemplación y cuantos otros espacios requiera la protección y potenciación de este enclave de extraordinaria importancia paisajística, seña de identidad del municipio de Mota del Cuervo, estableciendo al mismo tiempo las normas de protección de su arquitectura, y estudiando la posible repoblación con especies vegetales autóctonas para preservar sus valores paisajísticos y de protección del suelo contra la erosión, erradicando usos marginales degradatorios.

No deberán autorizarse usos deportivos al aire libre que lesionen la cubierta vegetal ni produzcan modificación de la topografía.

Tampoco se autorizará la implantación de construcciones que alteren la silueta del enclave ni interfieran en la contemplación de los Molinos. Sí podrán autorizarse ciertas construcciones, con las condiciones de implantación que se establecen en las Condiciones Particulares de los Usos para estas Dotacionales en espacios No Edificables.

No obstante, mientras no se redacte el mencionado Plan Especial, se prohíbe la implantación de cualquier uso o actividad distinta a las actuales, a excepción de las de conservación, protección y mantenimiento.

**SISTEMA GENERAL N° SG.P 2.- Parque Este**

USO :: Zona verde  
SUPERFICIE : 4.208 m<sup>2</sup>  
SITUACION : Suelo Urbano  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL N° SG.P 21.- Bulevar Alfarería**

USO :: Zona verde  
SUPERFICIE : 1.678 m<sup>2</sup>  
SITUACION : Suelo Urbano  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL N° SG.P 3.- Parque Oeste**

USO :: Zona verde  
SUPERFICIE : 11.203 m<sup>2</sup>  
SITUACION : Suelo Urbano  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Convenio Urbanístico

**SISTEMA GENERAL N°**

**SG.V 1.- Paseo Rabosero**

|            |    |                                   |
|------------|----|-----------------------------------|
| USO        | :: | Vía rodada y peatonal (boulevard) |
| SUPERFICIE | :  | 19.180 m <sup>2</sup>             |
| SITUACION  | :  | Suelo Urbano                      |
| SISTEMA    | :  | No Adscrito                       |
| OBTENCION  | :  | Expropiación                      |

La implantación del uso requerirá la redacción de un proyecto específico de urbanización en el que el perfil transversal del paseo se compondrá de 3m de acera, 7 m de calzada, 8m de paseo peatonal central, 7m de calzada y 3m de acera. Con plantación de árboles de alineación en las zonas peatonales.

**SISTEMA GENERAL N°**

**SG.V 2.- Calle Castellar**

|            |    |                      |
|------------|----|----------------------|
| USO        | :: | Vía rodada           |
| SUPERFICIE | :  | 1.300 m <sup>2</sup> |
| SITUACION  | :  | Suelo Urbanizable    |
| SISTEMA    | :  | No Adscrito          |
| OBTENCION  | :  | Expropiación         |

**SISTEMA GENERAL N°**

**SG.V 3.- Calle Don Sabino**

|            |    |                      |
|------------|----|----------------------|
| USO        | :: | Vía rodada           |
| SUPERFICIE | :  | 3.540 m <sup>2</sup> |
| SITUACION  | :  | Suelo Urbanizable    |
| SISTEMA    | :  | No Adscrito          |
| OBTENCION  | :  | Expropiación         |

**SISTEMA GENERAL N°**

**SG.V 4.- Calle Santa Rita**

|            |    |                    |
|------------|----|--------------------|
| USO        | :: | Vía rodada         |
| SUPERFICIE | :  | 624 m <sup>2</sup> |
| SITUACION  | :  | Suelo Urbanizable  |

SISTEMA : No Adscrito

OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL Nº SG.V 5.- Calle Toboso**

USO :: Vía rodada

SUPERFICIE : 1.000 m2

SITUACION : Suelo Urbanizable

SISTEMA : No Adscrito

OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL Nº SG.V 6.- Calle Senda Mirabueno**

USO :: Vía rodada

SUPERFICIE : 480 m2

SITUACION : Suelo Urbanizable

SISTEMA : No Adscrito

OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL Nº SG.V 7.- Calle Las Mesas**

USO :: Vía rodada

SUPERFICIE : 990 m2

SITUACION : Suelo Urbanizable

SISTEMA : No Adscrito

OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL Nº SG.V 8.- Calle Valentín Calonge**

USO :: Vía rodada

SUPERFICIE : 2.565 m2

SITUACION : Suelo Urbanizable

SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL N° SG.V 9.- Calle del Campo**

USO :: Vía rodada  
SUPERFICIE : 2.356 m2  
SITUACION : Suelo Urbanizable  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL N° SG.V 10.- Calle de Socuellamos**

USO :: Vía rodada  
SUPERFICIE : 4.690 m2  
SITUACION : Suelo Urbanizable  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

**SISTEMA GENERAL N° SG.V 11.- Calle Desafío**

USO :: Vía rodada  
SUPERFICIE : 1.880 m2  
SITUACION : Suelo Urbanizable  
SISTEMA : No Adscrito  
OBTENCION : Expropiación

## **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

### **GENERALIDADES**

Se establecen como condición que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los suelos que, a tales fines, destinan estas Normas.

Se contemplan los siguientes usos posibles:

**RESIDENCIAL**

**INDUSTRIAL**

**SERVICIOS TERCIARIOS**

**DOTACIONAL EN ESPACIOS EDIFICABLES**

**DOTACIONAL EN ESPACIOS NO EDIFICABLES**

Cuando en un mismo edificio coincidan usos diferentes, a cada uno de ellos se aplicarán sus condiciones específicas y deberán contar con accesos independientes. Si unos son complementarios de los otros, podrán sumarse sus superficies para la implantación de determinados servicios (Aseos, Aparcamientos, Etc.). Las condiciones del edificio soporte serán las que correspondan al uso dominante, por contar éste con mayor superficie construida que el resto. Las condiciones de implantación de tales servicios se establecen en función de la superficie útil destinada al uso al que pertenecen.

Se produce incompatibilidad entre usos cuando por su proximidad se produjeran molestias, situaciones de desorden urbano o peligro, recogidas en cualquier Normativa en vigor, o en las ordenanzas administrativas municipales.

Aunque las ordenanzas particulares permiten el establecimiento genérico de usos determinados, éstos solamente se podrán implantar sí, por su naturaleza o por adoptar medidas correctoras, resultes inocuos conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

De la misma manera, deberán cumplirse las determinaciones establecidas por estas Normas, las contenidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y cuanta legislación, en materia de edificación y de carácter sectorial, sea de aplicación,

Estas condiciones de uso no serán de aplicación en aquellos ya existentes a la entrada en vigor de estas Normas, pero no podrán realizarse obras de reforma o ampliación en los edificios contenedores, sin adaptarlos a las condiciones demandadas por los usos, según lo que más adelante se establece.

## **USO RESIDENCIAL**

Se define como tal el derivado del alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen las siguientes categorías:

### **1.-VIVIENDA**

Destinada al alojamiento de personas que forman o pueden formar un grupo familiar.

- a) UNIFAMILIAR.-Edificio destinado a una sola vivienda con acceso exclusivo de ésta.
- b) COLECTIVA.-Edificio con más de una vivienda o apartamento que cuenta con elementos comunes de acceso y distribución a éstos.

### **2.-RESIDENCIA COMUNITARIA**

Destinada al alojamiento de personas que no constituyen grupo familiar.

## **CONDICIONES DE IMPLANTACION**

### **EN VIVIENDAS**

#### **TODA VIVIENDA DEBE SER EXTERIOR**

Toda pieza habitable tendrá un hueco abierto a espacio exterior o patio.

Al menos una de las piezas habitables tendrá hueco a alguno de los siguientes espacios:

- Espacio libre público
- Espacio libre privado unido a espacio público y accesible para vehículos automóviles.
- Patio abierto a espacio público y accesible para vehículos automóviles.

Las dimensiones de los mencionados huecos serán de superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza.

TODA VIVIENDA CONTARA CON EL SIGUIENTE PROGRAMA MINIMO, DE LAS SIGUIENTES DIMENSIONES:

| Dependencia                               | Sup.<br>min.<br>(m2) | Lado<br>min.<br>(m) | Círculo<br>inscrit.<br>0 (m) | Altura<br>min.<br>(m) |
|---|----------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|
| V Vestíbulo                               | 1,50                 | 1,00                | -                            | 2,20                  |
| I Cocina                                  | 5,00                 | 1,60                | -                            | "                     |
| V Estancia-Comedor en<br>viv de 3 Dorm.   | 15,00                | 2,70                | 3,00                         | 2,50                  |
| A I                                       |                      |                     |                              |                       |
| P E Estancia-Comedor en<br>viv de 4 Dorm. | 20,00                | 2,70                | 3,00                         | "                     |
| A N                                       |                      |                     |                              |                       |
| R D Dormitorio Pral.                      | 10,00                | 2,40                | -                            | 2,50                  |
| T A Baño (*)                              | 3,00                 | -                   | -                            | 2,20                  |
| A Estancia-Comedor-Cocina-<br>(Estancia)  | 25,00                | 3,00                | 3,00                         | 2,50                  |
| M -Dormitorio<br>(Cocina)                 |                      |                     |                              | 2,20                  |
| E Cocina-Comedor                          | 8,00                 | 2,00                | -                            | "                     |
| N Estar-Cocina-Comedor                    | 20,00                | 2,70                | 3,00                         | "                     |
| T Dormitorio Doble                        | 10,00                | 2,40                | -                            | 2,50                  |
| O Dormitorio Sencillo                     | 6,00                 | 2,00                | -                            | 2,50                  |
| Pasillo                                   | -                    | 0,80                | -                            | 2,20                  |
| Tendedero (**)                            | 3,00                 | -                   | -                            | 2,20                  |

(\*)No podrá accederse directamente al cuarto de baño desde la cocina. Al menos un cuarto de baño será accesible exclusivamente desde espacio común de distribución.

(\*\*)Cubierto y oculto a la vía pública siempre que la vivienda no cuente con patio interior o tendedero no visible.

TODA VIVIENDA CONTARA AL MENOS CON LAS SIGUIENTES INSTALACIONES

Distribución de agua, con previsión de instalación de agua caliente en los aparatos destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

-Evacuación de aguas residuales

-Instalación eléctrica de BT, con el nivel de electrificación adecuado a su superficie.

-Instalación de calefacción, en piezas habitables.

-Evacuación de humos y gases, en los locales donde se produzcan combustiones y con conductos independientes para cada uso.



-Previsión de instalación de Telefonía y Televisión.

Estas instalaciones serán de características acordes a los reglamentos sectoriales que regulan cada una de ellas.

#### EN RESIDENCIA COMUNITARIA

Se establecen las mismas condiciones enunciadas para la categoría anterior y, si su superficie supera los 500 m<sup>2</sup>, además se cumplirán las condiciones establecidas para el uso hospedaje.

#### NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION

El uso definido, los edificios que lo albergan, sus dimensiones, instalaciones, condiciones ambientales, etc. estarán reguladas por la Normativa Básica de la Edificación de obligado cumplimiento, la correspondiente de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, las sectoriales correspondientes a instalaciones así como las que sean de aplicación en esta materia.

Destacamos singularmente, por la incidencia que puedan tener en el dimensionamiento de los espacios:

- RD 556/1989 de 19 de Mayo sobre Accesibilidad en los Edificios.
- D.71/85, de 9 de Julio sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- O.7/4/86, de desarrollo del mencionado Decreto.
- Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- NBE. CPI-91 y Anexo.

## **USO INDUSTRIAL**

Es el derivado de las operaciones de elaboración, transformación, reparación almacenaje y distribución de productos, conforme a las siguientes modalidades:

- Producción industrial.- En correspondencia con los epígrafes de la CNAE 1-4-961-844 y los que cumplan funciones similares.
- Almacenaje y Comercio Mayorista.- Correspondientes con los epígrafes CNAE 50-61-62-63-64-66-71-72-74-75-85-92 y los que cumplan funciones similares.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.- Correspondientes a los epígrafes CNAE 67-71, las correspondientes del 971 y las que cumplan funciones similares.
- Producción artesanal y oficios artísticos.- Correspondientes con los epígrafes CNAE 966-971, las correspondientes de los epígrafes 3 y 4 y las que cumplan funciones similares.

Se distinguen las siguientes categorías:

### **1.- INDUSTRIA Y ALMACENAJE**

Su objeto es la obtención y transformación de productos mediante procesos industriales, incluyendo la reparación, guarda o depósito sin vena directa, así como su almacenamiento y distribución.

### **2.- PEQUEÑOS TALLERES**

Destinados a actividades de reparación o tratamiento de objetos, sin que éstos pierdan su naturaleza original, así como la obtención de productos artesanos y pequeñas series, incluyendo la venta al pormenor.

### **3.-TALLERES DOMESTICOS**

Las actividades se desarrollan por el particular en alguna dependencia de su propia vivienda.

## **CONDICIONES DE IMPLANTACION**

En general se prohíbe el vertido libre de residuos, solidos o líquidos a cauce público.

## CATEGORIAS 1 Y 2

### SUPERFICIE DE PRODUCCION Y ALMACENAMIENTO

Es la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad, exceptuando las oficinas, locales de exposición y venta, así como el aparcamiento de vehículos no destinados al transporte de productos.

### VOLUMEN DE LOS LOCALES

En los que se de la permanencia de personas, debe ser igual o superior a 10 m<sup>3</sup> por persona.

### ASEOS

Serán independientes para ambos sexos, con la siguiente dotación mínima:

Un Retrete, un Lavabo y una Ducha cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y un Retrete, un Lavabo y una Ducha cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

### APARCAMIENTOS

Dotación: En general una plaza cada 100 m<sup>2</sup> y en talleres de reparación de automóviles, una plaza cada 25 m<sup>2</sup>.

Ubicación: Dentro de la parcela, no debiendo resultar molestos ni peligrosos para el vecindario.

### CARGA Y DESCARGA

Dotación: Espacio para un camión mas un metro por cada lado, cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

Ubicación: En el interior de la parcela, no debiendo resultar molesto ni peligroso para el vecindario.

## CATEGORIA 3

Son de aplicación las condiciones del uso residencial.

## NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION

El uso definido, los edificios que lo albergan, sus dimensiones, instalaciones, condiciones ambientales, etc. estarán reguladas por la Normativa Básica de la Edificación de obligado cumplimiento, la correspondiente de la Comunidad Autónoma, las sectoriales correspondientes a instalaciones así como las que sean de aplicación en esta materia.

Destacamos singularmente, por la incidencia que puedan tener en el dimensionamiento de los espacios:

- RD 556/1989 de 19 de Mayo sobre Accesibilidad en los Edificios.
- D.71/85, de 9 de Julio sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- O.7/4/86, de desarrollo del mencionado Decreto.
- Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

- NBE.CPI-91 y Anexos
- NBE.CA-88

Y en cuanto a su implantación y acondicionamiento:

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Normas de la Consejería de Agricultura. Dirección General de Medio Ambiente.
- Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

## **USO SERVICIOS TERCIARIOS**

Es el derivado de la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades financieras u otros.

Se establecen las siguientes categorías:

### **1.-HOSPEDAJE**

Destinado al alojamiento temporal de las personas. Viene a coincidir con el epígrafe de la CNAE 66, excepto el 669.1, y actividades similares.

### **2.-COMERCIO**

Destinado a la venta al por menor y correspondiente con el epígrafe CNAE 64, restaurantes, bares y cafeterías incluidas en el 65, excepto el 652 y servicios personales del 97, además de las actividades similares.

Puede ser:

- a)LOCAL COMERCIAL.- Superficie de venta menor o igual a 750 m<sup>2</sup> en comercio alimenticio o menor o igual a 2.500 m<sup>2</sup> otro tipo de comercio.
- b)AGRUPACION COMERCIAL.- Conjunto de locales comerciales con acceso e instalaciones comunes.
- c)GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.- Cuando la actividad, desarrollada por una misma firma comercial, tiene lugar en locales de superficie de venta mayor de 750 m<sup>2</sup> para comercio alimenticio o mayor de 2.500 m<sup>2</sup> para otro tipo de comercios.

### **3.-OFICINAS**

Destinadas a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc. Corresponden a los epígrafes de la CNAE 81-82-83-84-943-944-952-953-954-959-990, las del 966 no incluidas en el uso industrial, las correspondientes del 911-912-913-914-917 así como las que cumplan funciones análogas.

Pueden ser:

- a)SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.- Los prestados por organismos de la Administración.

b)OFICINAS PRIVADAS.- Comprende los servicios prestados por entidades privadas.

c)DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS.- El servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

#### 4.-SALAS DE REUNION

Los servicios están ligados a la vida de relación, acompañados ocasionalmente por espectáculos (café concierto, discotecas, casinos, etc.) y se corresponden con los epígrafes CNAE 652-965 y actividades asimilables.

### CONDICIONES DE IMPLANTACION

#### CATEGORIA 1

##### HABITABILIDAD Y DIMENSIONES

Las establecidas para el uso residencial, en lo que sea de aplicación.

##### ACCESIBILIDAD

Contarán con un ascensor a partir de 3 plantas y, a partir de la 3ª planta, otro cada 30 habitaciones o fracción superior a 15 o cada 500 m2 o fracción superior a 250 m2.

##### ASEOS

En locales utilizados por el público e independientes para cada sexo. Habrán de constar de un Retrete y un Lavabo cada 100 m2 útiles mas un Retrete cada 200 m2 o fracción superior a 100 m2 mas un Lavabo cada 500 m2 o fracción superior a 250 m2.

##### APARCAMIENTOS

Una plaza cada 100 m2 de local destinado a hospedaje o cada 30 habitaciones.

#### CATEGORIA 2

##### DIMENSIONES

Superficie de venta es la suma de la superficie útil de los locales destinados al intercambio de mercancías y/o estancia del público y empleados, excluyendo la correspondiente a oficinas, almacenaje interno, zonas de carga, aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

##### ACCESIBILIDAD

1 escalera de 1,30 m de anchura libre, entre pisos cuando la superficie de venta del superior supere los 500 m2 o fracción superior 250 m2.

1 ascensor cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 250 m<sup>2</sup> para salvar alturas superiores a 8m.

#### ALTURA LIBRE

2,70 m en superficies de venta. En el resto, según el uso.

#### ASEOS

Hasta 100 m<sup>2</sup>: Un Retrete y un Lavabo. Superando esta superficie, además, un Retrete y un Lavabo cada 200 m<sup>2</sup> o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> para cada sexo. No necesarios en locales de hasta 100 m<sup>2</sup> anexos a vivienda y unidos a esta.

En locales de categoría b) o c) podrá computarse la superficie total como suma de parciales para la implantación de estos servicios. el acceso se realizará a través de vestíbulo y no directamente desde el local de venta.

#### APARCAMIENTOS

En locales de categoría a) y b): Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> y en los de categoría c): Una plaza cada 500 m<sup>2</sup>. No necesarios en locales de hasta 100 m<sup>2</sup>.

#### CARGA Y DESCARGA

Para superficies mayores o iguales a 750 m<sup>2</sup> en comercio de alimentación y mayores o iguales a 2.500 m<sup>2</sup> en comercios de otro tipo, se dispondrá una darsena de carga y descarga de al menos 7x4 m más otra cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

#### CATEGORIA 3

Se establecen las mismas condiciones de la categoría 2

En lo referente a despachos domésticos, serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso residencial.

#### CATEGORIA 4

Serán las mismas que las establecidas para la categoría 2 además de las que pudiera establecer el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION**

Será de aplicación cuanta normativa legal regule las condiciones inherentes a las categorías del uso establecidas, así como las de edificación correspondientes.

Destacamos por su importancia, en cuanto al dimensionamiento de los locales, las siguientes:

-Reglamento Hostelería de la Comunidad Autónoma.

-Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- RD. sobre Accesibilidad a los Edificios.
- D.71/85, de 9 de Julio sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- O.7/4/86, de desarrollo del mencionado Decreto.
- Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- NBE.CPI-91
- NBE.CA-88
- Normas de la Consejería de Agricultura. Dirección General de Medio Ambiente
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.



## **USO DOTACIONAL EN ESPACIOS EDIFICABLES**

Es el derivado de las actividades culturales, de la educación, la salud y bienestar general, así como de prestar los servicios propios de la vida en la ciudad.

Se establecen las siguientes categorías:

### **1.-EQUIPAMIENTO**

- a)EDUCACION.- El derivado de la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza y la investigación.
- b)CULTURA.- Que comprende la conservación y transmisión de la cultura (bibliotecas, museos, etc.).
- c)OCIO.- Instalaciones para el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas, mediante actividades de carácter cultural (cine, etc.).
- d)SALUD.- Asistencia médica y quirúrgica, excepto los despachos profesionales.
- e)BIENESTAR SOCIAL.- Comprende la asistencia no médica mediante servicios sociales.
- f)DEPORTE.- Instalaciones para la práctica del deporte y la cultura física.
- g)RELIGIOSO.- Referente a las celebraciones del culto religioso.

### **2.-SERVICIOS URBANOS**

- a)MERCADO DE ABASTOS.- Centros para la provisión de productos alimenticios y otros para el abastecimiento de la ciudad.
- b)SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.- Centros para la gestión de los asuntos del Estado.
- c)OTROS SERVICIOS URBANOS.- Para la salvaguarda de las personas y los bienes y las instalaciones necesarias para los servicios de la ciudadanía (policía, bomberos, cantones de limpieza, etc.).
- d)DEFENSA.- Centros para el acuartelamiento de los cuerpos armados.
- e)CEMENTERIOS.- Para el enterramiento de los restos humanos.

### **3.-SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**

Los vinculados a las infraestructuras urbanas (suministro de agua, energía eléctrica, etc.).

## **CONDICIONES DE IMPLANTACION**

Las condiciones establecidas para la implantación de usos dotacionales, se aplicarán tanto en suelos especialmente calificados como en aquellos que, no estándolo, puedan acogerlo por permitirlo así la ordenanza particular de la zona.

En suelos especialmente calificados para este uso, se autorizarán, además, aquellos otros coadyuvantes a los fines dotacionales previstos, con limitación, en el uso residencial, a una sola vivienda destinada a quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

La implantación de dotaciones en suelos especialmente calificados para este uso, quedará supeditada a la redacción de un Estudio de Detalle.

En lo que fuera de aplicación a cada caso, por el tipo de actividad desarrollada, serán de aplicación las condiciones establecidas para los usos residencial, industrial y servicios terciarios.

## **APARCAMIENTOS, CARGA Y DESCARGA**

Con carácter general, se dotará de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles del uso más:

- Una plaza cada 25 personas, si se espera concurrencia de personas.
  - Una plaza cada 50 personas, en el uso religioso.
  - Una plaza cada 5 camas, en uso sanitario con hospitalización.
  - Una plaza cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta y una dársena carga y descarga (7x4m) cada 10 puestos, en mercado de abastos y comercio básico.
  - Una plaza de autobús cada 250 plazas escolares o fracción superior a 25, en el interior de la parcela, en uso educativo en edificio exclusivo.
  - Las plazas necesarias para aparcar la flota en autoescuelas.

## **NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION**

Cada una de las actividades enumeradas, quedarán reguladas por las disposiciones vigentes sobre las correspondientes materias.

Destacamos por su relevancia, por cuanto pueden condicionar el diseño de los espacios las siguientes:

- RD. sobre Accesibilidad a los Edificios
  - D.71/85, de 9 de Julio sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
  - O.7/4/86, de desarrollo del mencionado Decreto.
  - Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
  - NBE.CPI-91 sobre Protección Contra Incendios

Normas Subsidiarias de Mota del Cuervo (Modificación puntual nº 2.- Agosto 1997) Planeamiento.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Normas de la Consejería de Agricultura. Dirección General de Medio Ambiente.

## USO DOTACIONAL EN ESPACIOS NO EDIFICABLES

Se produce en espacios destinados al transporte y las comunicaciones, tanto de mercancías como de personas, así como en los terrenos destinados a la plantación de arbolado y ajardinamiento.

Se distinguen las siguientes categorías:

### 1.-TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

#### a)RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS

##### EN SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

- Vias peatonales
- Vias rodadas y aparcamientos

##### EN SUELO NO URBANIZABLE

- Carreteras
- Vias pecuarias
- Caminos

#### b) RED FERROVIARIA

#### c) OTRO TIPO DE TRANSPORTE

### 2.- PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

## CONDICIONES DE IMPLANTACION

### CONDICIONES GENERALES

En las vías peatonales, rodadas, aparcamientos, parques y jardines públicos, del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se garantizará un nivel de iluminación mínimo de:

|                    | Luminancia | Uniformidad |
|--------------------|------------|-------------|
| Calles principales | 15-10 lux  | 0,30-0,25   |
| Calles secundarias | 10- 7 lux  | 0,25-0,15   |
| Sendas peatonales  | 7- 5 lux   | 0,20-0,15   |

El Ayuntamiento podrá, para mejorar las condiciones del tránsito o la visibilidad, ordenar pequeñas modificaciones en las alineaciones y la formación de chaflanes sin que esto suponga modificación de las Normas.

Será competencia municipal redactar una ordenanza específica sobre las condiciones que deban reunir las obras de urbanización.

## VIAS PEATONALES

Se atenderán a las disposiciones vigentes sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Se proyectarán para ser transitadas esporádicamente por tráfico rodado.

Su pendiente transversal no superará el 2%.

Su pendiente longitudinal no superará el 9%, pudiendo sobrepasar esta limitación justificadamente y siempre que se respete lo dispuesto sobre supresión de barreras arquitectónicas, bien directamente, o mediante recorridos alternativos.

Se dispondrán pavimentos antideslizantes.

Se garantizará la recogida y evacuación de aguas pluviales así como la dotación de hidrantes de incendios, en razón de uno por cada 200 m de recorrido público, dotados de bocas de 80 mm con racor de unión del tipo normalizado por el Ayuntamiento.

Se autoriza la implantación de quioscos fijos, la plantación de arbolado y la dotación de mobiliario urbano, siempre que no se interrumpa o resulte incómodo para la circulación peatonal y pueda recorrerse eventualmente por vehículos automóviles de mantenimiento, evacuación, extinción, etc.

Se autoriza la ocupación temporal por construcciones provisionales, que deberán levantarse tan pronto cese el objeto de su implantación.

## VIAS RODADAS

Se proyectarán en función del tráfico que hayan de soportar.

La separación con áreas peatonales se manifestará mediante cambio en los materiales utilizados para cada pavimento o bien provocando diferencias de nivel entre ambos, teniendo en cuenta, en este caso, lo dispuesto en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

En lo referente a aceras, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior para vías peatonales.

## APARCAMIENTOS PUBLICOS

Podrán establecerse por iniciativa municipal, en superficie o bajo espacios de uso y dominio público.

Los aparcamientos en superficie, junto a vías de circulación tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Aparcamiento en línea : 2,50
- Aparcamiento en batería : 5,00
- Aparcamiento en espiga : 4,00

Para aparcamientos subterráneos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación, epígrafe dedicado a aparcamientos y garajes.

## CARRETERAS

Se estará a lo dispuesto en las Leyes 25/1988 y 2/1990, Carreteras del Estado y de Castilla la Mancha que, a los efectos de construcción en sus proximidades, establece los espacios de influencia que aparecen representados en los dibujos del Anexo.

#### VIAS PECUARIAS

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. Recordando su calificación como Suelo No Urbanizable Protegido.

#### CAMINOS

Las construcciones permitidas en el Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 5 m al eje del camino, a ambos lados de él.

#### RED FERROVIARIA Y OTRO TIPO DE TRANSPORTE

Se estará a lo dispuesto por las Administraciones competentes.

#### PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Las siguientes condiciones son de aplicación en las zonas verdes del Suelo Urbano, a excepción del Parque de los Molinos, declarado como zona de influencia y protección de estos monumentos, en la que no se autorizan otras actividades distintas a las de mantenimiento y conservación, mientras no se redacte un Plan Especial de protección y desarrollo de todo el conjunto (ver ficha nº 20 del catálogo).

Mantendrán una primicia de las zonas forestadas sobre las urbanizadas.

Se permite la construcción de aparcamientos subterráneos de carácter público, tratando adecuadamente su cubierta (capa de tierra vegetal de 130 cm de espesor mínimo) para permitir la plantación de especies vegetales.

Se autoriza la edificación para usos dotacionales de esparcimiento y recreo, siempre que se justifiquen en razón del mayor disfrute del espacio, con una edificabilidad máxima de 0,04m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y las siguientes condiciones:

- Retranqueo de 6,00 a calle.
- Una sola planta y altura acorde a sus fines, sin rebasar la de los árboles circundantes, excepto por elementos puntuales de directriz vertical que resulten esenciales en la composición de los edificios.

Estas construcciones pueden ser quioscos y pequeños pabellones destinados al entretenimiento y servicios del parque (almacenes, aseos, etc.).

Queda también autorizada la implantación de instalaciones de carácter provisional o transitorio, que deberán levantarse una vez haya cesado el motivo de su implantación.

## **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

Se establecen con carácter general para todas las edificaciones que hayan de emplazarse en el término municipal y, con independencia de lo determinado por cada Ordenanza Particular, establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en si mismas y en relación a su entorno.

## **CONDICIONES DE LA PARCELA**

### **PARCELA**

Se entiende como parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

### **SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS**

No se permitirán las de parcelas que no cumplan las condiciones fijadas en estas Normas para cada clase y categoría de suelo.

### **SUPERFICIE DE PARCELA**

Es la de la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos.

### **LINDERO**

Línea que delimita una parcela y la distingue de las colindantes.

Lindero Frontal.- El que delimita la parcela con la vía o espacio libre público a que da frente.

Lindero Lateral.- Que delimita la parcela de las adyacentes por los lados.

Lindero Testero.- El opuesto al frontal.

### **DIMENSIONES MINIMAS LINDEROS**

Son las establecidas para los mismos en estas Normas.

### **PARCELA NETA**

Superficie de terreno, apto o no para la edificación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes públicas.

### **PARCELA BRUTA**

Area de terreno que comprende parcelas netas y espacios libres públicos y privados, con determinaciones de planeamiento globales para el conjunto.

#### PARCELA MINIMA

Superficie mínima de la parcela neta fijada por estas Normas a efectos de su edificación.

#### PARCELA EDIFICABLE

La parcela neta destinada, en aplicación de estas Normas, a la edificación.

#### MANZANA

Conjunto de parcelas netas limitado en todo su perímetro por vías públicas.

#### SOLAR

Parcela edificable en Suelo Urbano que cumple las siguientes condiciones:

- Tener aprobado definitivamente el Plan o Instrumento de Desarrollo Urbanístico que éste determine para el área en que esté situado.
- Tener señaladas sus alineaciones y rasantes. Contar con acceso rodado. Tener pavimentadas la calzada y la acera. Contar con abastecimiento de agua. Evacuación de aguas residuales a red municipal. Suministro de energía eléctrica. Todos en proporción suficiente para su capacidad de edificación. O que no contando con estas condiciones, se asegure la ejecución de las mismas conjuntamente con la edificación.
- Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de estas Normas (Cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios).
- Cumplir las determinaciones dimensionales que fijan estas Normas, estableciéndose la excepción de solares que, como resultado de la demolición de edificios, no las cumplan, permitiéndose no obstante su edificación si se cumplen el resto de ellas.
- Cumplir las condiciones aplicables al uso al que se destina.

### **CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS EN LAS PARCELAS**



#### ALINEACION OFICIAL

Lindero que, por aplicación del planeamiento, separa la parcela edificable de otros espacios públicos o privados.

Alineación Exterior.- Línea con que el Plan delimita la parcela edificable del espacio libre público exterior a la misma.

Alineación Interior.- Línea que señala el Plan para delimitar la parte de parcela que puede ser ocupada por la edificación del espacio interior libre de la misma.

#### RASANTE OFICIAL

Perfil longitudinal del eje de las vías públicas señalado por el Plan.

La rasante en un punto determinado se obtiene por interpolación entre las cotas señaladas en los planos.

#### RASANTE INTERIOR

Cota del terreno interior de la parcela en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de esta, en la fachada de acceso (FIGURA 5 DEL ANEXO).

#### CERRAMIENTO

Paramento situado sobre los linderos de la parcela.

#### FACHADA

Plano o conjunto de planos que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

#### MEDIANERIA O FACHADA MEDIANERA

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### LINEA DE EDIFICACION

Intersección de la fachada, en planta baja del edificio, con el terreno.

#### EDIFICACION EN LINEA

Es aquella en que la línea de edificación coincide con la alineación oficial.

#### EDIFICACION FUERA DE LINEA

La línea de edificación es exterior a la alineación oficial.

**NINGUNA PARTE DE LA EDIFICACION, SOBRE RASANTE O BAJO ELLA PODRA QUEDAR FUERA DE LINEA, SALVO LOS VUELOS AUTORIZADOS.**

#### EDIFICACION RETRANQUEADA

La línea de edificación es interior a la alineación oficial.

#### EDIFICACION AISLADA

La retranqueada respecto de todos los linderos.

#### EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS

La que tiene sus líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.

#### EDIFICACION AGRUPADA EN HILERA O ADOSADA

Es la edificación unifamiliar situada entre medianerías.

#### EDIFICACION PAREADA

Es la unifamiliar en que la condición de "entre medianerías" se da en uno solo de los linderos laterales.

#### RETRANQUEO

Achura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y el lindero correspondiente, medida perpendicularmente a éste.

**ESTE ESPACIO PODRA SER EDIFICADO BAJO RASANTE POR PLANTAS TOTALMENTE SUBTERRANEAS.**

Retranqueo de Fachada.- El que corresponde a la fachada del edificio y la alineación oficial exterior.

Retranqueo Interior.- El correspondiente a cualquier fachada interior y su lindero correspondiente.

Salvo caso en contra dispuesto en las Ordenanzas Particulares, se permite el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías al descubierto, para lo cual habrán de adosarse cuerpos de edificación o bien darles el

tratamiento de fachadas, en cuanto a materiales, acabados y ornato en general.

Los espacios de retranqueo en que recaigan piezas habitables tendrán la consideración de "Patios" a los efectos de sus limitaciones dimensionales.

#### **SEPARACION A LINDEROS**

Distancia en cada punto del plano de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente a éste.

Cuando por la forma irregular de la parcela y o por establecer la normativa distintas distancias a linderos diferentes, sea difícil establecer éstas, regirá el criterio de establecer el mayor tamaño del espacio libre de la parcela y mayor separación de la edificación respecto de las de su entorno.

Estos espacios de separación, cuando recaigan piezas habitables, tendrán la consideración de "patios" a los efectos de sus limitaciones dimensionales.

#### **SEPARACION ENTRE EDIFICIOS**

Distancia más corta entre cualquier punto de sus fachadas.

Estos espacios de separación, cuando recaigan piezas habitables, tendrán la consideración de "patios" a los efectos de sus limitaciones dimensionales.

#### **FONDO EDIFICABLES**

Distancia, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior, que puede alcanzar la línea de edificación interior.

### **CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION**

#### **SUPERFICIE OCUPADA**

Es la superficie del área delimitada por el perímetro exterior de la edificación en su planta baja, medida en proyección horizontal.

Las Normas pueden limitar este parámetro, de forma absoluta, en metros de ocupación, o porcentualmente, respecto de la superficie de la parcela.

#### **SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Las superficies libres de parcela, cuando recaigan piezas habitables, tendrán la consideración de "patios" a los efectos de sus limitaciones dimensionales.

## **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

### **SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA**

Es la superficie del área delimitada por el perímetro exterior de cada planta.

Se excluyen: Soportales; Pasajes de acceso a espacio público; Patios interiores de parcela descubiertos; Plantas bajas porticadas; Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translucidos y construidas con estructuras ligeras desmontables; Los elementos ornamentales de las cubiertas; La superficie de cubierta si carece de aprovechamiento.

Los porches y cuerpos volados cubiertos con cerramiento por dos de sus lados computarán al 50% y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.

La superficie edificada total es la suma de la superficie edificada computable de todas las plantas del edificio.

### **SUPERFICIE UTIL**

Es la superficie interior de cualquier local no ocupada por paramentos verticales, medidos estos a cara terminada, utilizable para el uso al que se destina.

La total de un edificio es la suma de las de cada uno de sus locales.

### **SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE**

Es la máxima superficie que es posible edificar al amparo de lo dispuesto por lo que las Normas establecen para cada parcela o área de suelo.

Su magnitud puede darse por conjunción de los parámetros dados para la ocupación de la parcela y la altura de la edificación, o por el coeficiente de edificabilidad.

### **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

Relación entre la superficie total edificable en una parcela o área de suelo y la superficie de ésta.

Edificabilidad Bruta.- La referida a la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Edificabilidad Neta.- La que se refiere a la superficie de una parcela edificable.

## **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

## ALTURA DEL EDIFICIO

Es la dimensión vertical de la parte del edificio construida sobre rasante, comprendida entre la cota de origen y la cara inferior del forjado de techo de la última planta o de cubierta (medida en el plano de fachada).

Puede darse en número de plantas o en metros. Cuando se den ambos parámetro, se cumplirán simultáneamente (FIGURA 1 DEL ANEXO).

A los efectos de medición de alturas por el número de plantas, se consideran como tales: La planta baja, plantas de pisos, plantas retranqueadas, áticos y, en general, todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado correspondiente) se encuentre a más de 100 cm de la cota origen, sótanos y semisótanos incluidos.

En el caso de edificios en esquina, se entenderán las fachadas unas como prolongación de las otras.

En el caso de solares en esquina con alturas diferentes en cada calle, se autorizará construir con la mayor de las alturas en los 10 primeros metros, colindantes, de la calle de menor altura y a partir de ahí, continuar con esta máxima altura en forma de planta retranqueada, de forma que ésta quede inscrita dentro de un plano trazado a 45° desde la línea de altura máxima CONSTRUIDA en la fachada del edificio. (FIGURA 2 DEL ANEXO).

En el caso de solares con frentes a dos calles opuestas y diferentes alturas asignadas, se cumplirá con las alturas de cada calle, hasta llegar a un plano vertical situado sobre la línea mediatriz del solar y siempre respetando la limitación de que las plantas que resultaren retranqueadas deberán quedar inscritas dentro del plano a 45° trazado de la forma explicada anteriormente (FIGURA 3 DEL ANEXO).

En otras situaciones y en cualquier caso, se podrá recurrir al Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes que, por aplicación de ésta regla, pudieran obtenerse.

## COTA ORIGEN

En el caso de edificaciones en línea, la cota origen coincide con la rasante oficial tomada en el punto medio de cada una de las porciones de 20m, o fracción en que pueda considerarse dividido el edificio, comenzando por la parte más baja del mismo, (FIGURA 4 DEL ANEXO).

Si la edificación es aislada, la cota origen será la del terreno en contacto con la fachada de acceso, medida en el punto medio de ésta, y procediendo como en el caso anterior si la edificación supera los 20 m. de longitud, (FIGURA 5 DEL ANEXO).

## ALTURA DE CORONACION

La que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta. (FIGURA 1 DEL ANEXO).

## ALTURA TOTAL O ALTURA DE CUMBRERA

La que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio. (FIGURA 1 DEL ANEXO).

### ALTURA MAXIMA

Es la máxima establecida por estas Normas para cada clase y categoría de suelo. DEBERÁ ENTENDERSE COMO ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN.

La altura máxima establecida se cumplirá en todo el área de la parcela afectada, de forma que las alturas de fachada y patios deberán quedar enrasadas (FIGURA 6 DEL ANEXO).

### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

Con caracter general se admiten las siguientes:

-Los faldones de la cubierta. Los elementos propios de las instalaciones del edificio. Cajas de escaleras. Etc. Se procurará situarlos en los faldones interiores del edificio, no visibles desde las vías públicas. Todos ellos deberán quedar inscritos dentro de un plano trazado a 45° desde la línea de altura máxima CONSTRUIDA de la fachada del edificio. Esta limitación habrá de cumplirse también en patios. Su altura "de piso", sobre el forjado de la última a planta, no podrá ser superior a 300 cm. Exceptuamos de esta última regla los casos en que siendo deseable suprimir paredes verticales vistas en zonas interiores de la edificación, se unifiquen cubiertas. (FIGURA 3 DEL ANEXO).

-Los elementos ornamentales de remate de la fachada, excepto los petos corridos.

### ALTURA DE PISO

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

### ALTURA LIBRE DE PISO

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y el techo de la misma, ambos terminados.

Se establecen los siguientes límites para los valores de las mismas.

| Tipo de planta          | Máximo | Mínimo    |
|-------------------------|--------|-----------|
| <b>ZONA RESIDENCIAL</b> |        |           |
| Sótano o semisótano     | 300 cm | 220 cm    |
| Planta baja vivienda    | 300    | 250       |
| Planta baja otros usos  | 500    | según uso |
| Planta piso vivienda    | 300    | 240       |
| Planta piso otros usos  | 330    | 300       |
| Tipo de planta          | Máximo | Mínimo    |

### ZONA INDUSTRIAL

Planta baja 800 cm 300 cm  
(Medida en el arranque de la cubierta, FIGURA 7 DEL ANEXO).

Estas alturas mínimas, podrán reducirse excepcionalmente por elementos constructivos o conductos de instalaciones.

#### COTA DE PLANTA DE PISO

Distancia vertical entre la cota origen y la cara superior del forjado de la planta a que se refiere.

#### PLANTA

Superficie horizontal y cubierta, apta para el desarrollo de una alguna actividad.

**PLANTA SÓTANO.-** Al menos el 50% de la superficie de su techo está situada bajo rasante. Su altura libre no será inferior a 220 cm.

**PLANTA SEMISÓTANO.-** Al menos el 50% de la superficie de su suelo está situada bajo la rasante, estando todo su techo sobre ella, con una altura igual o superior a 30 cm (rasante-cara inferior de forjado) en al menos el 50% de la fachada. Su altura libre no será inferior a 220 cm.

A los efectos del cómputo de alturas, no se consideran como tales si la altura entre la cota origen y la cara inferior del forjado de techo correspondiente no supera los 100 cm.

No se les podrá dar el uso Vivienda.

Se les dotará de ventilación suficiente, natural o mediante conductos de ventilación forzada o mecánicamente, dimensionándolos de forma adecuada al uso que se implante.

**PLANTA BAJA.-** Al menos el 50 % de su superficie tiene la cota de su planta en o por encima de la rasante.

**ENTREPLANTA.-** La totalidad de su forjado está situado entre los de planta baja y primera. La altura libre por encima y bajo ella no será inferior a 220 cm.

**PLANTA DE PISO.-** Cualquiera situada por encima de la baja.

**BAJO CUBIERTA.-** Espacio situado entre el forjado de techo de la última planta y el plano de cubierta. Si es utilizable, computará como superficie construida la parte del mismo cuya altura libre sea igual o superior a 150 cm.

#### CUERPOS VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS, ALEROS

No se podrán rebasar las alineaciones oficiales mas que con los salientes autorizados por las Ordenanzas Particulares de cada categoría de suelo.

La altura libre mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 300 cm.

El máximo vuelo permitido, salvo caso en contra dispuesto en la Ordenanza Particular, será el menor de los siguientes valores:

a) La décima parte del ancho de la calle, medida en el centro del volado.

b) 50 cm. para balcones, terrazas, cornisas y aleros.

c) El ancho de la acera reducido en 20 cm. en cada punto del volado, excepto para cornisas y aleros.

Los volados deberán separarse de los linderos laterales una distancia mínima de 60 cm. excepción hecha de cornisas y aleros que podrán correr a lo largo de toda la fachada.

La rejas, escalones, y ornamentos de fachada en general, no podrán sobresalir de la fachada más de 10 cm.

## PATIOS

Son los espacios no edificados delimitados por fachadas interiores de los edificios o aquellos que siendo exteriores estén rodeados por fachadas en una longitud superior a los 2/3 de su perímetro.

Se autoriza la construcción de patios para dar iluminación y ventilación a las estancias.

**PATIO DE PARCELA.**- El que está situado en el interior de una edificación o está rodeado por ella, si es exterior

**PATIO DE MANZANA.**- El conformado, en desarrollo del planeamiento, por las alineaciones interiores de las edificaciones de las diferentes parcelas de una manzana, constituyéndose en un espacio libre común a todas ellas.

**PATIO INGLES.**- Situado en fachada, por debajo de la rasante de la calle.

**PATIO ABIERTO.**- El unido a un espacio público mediante un hueco abierto en toda su altura.

Los patios medianeros podrán mancomunarse, lo que habrá de realizarse mediante Escritura Pública registrada, como paso previo a la obtención de la licencia de obras.

Las limitaciones que se establecen para patios, serán también de aplicación a aquellos espacios de las parcelas no edificados (pasajes, espacios de retranqueo, etc.) en que recaigan piezas habitables.

## ANCHURA DE PATIOS

Es la distancia entre paramentos opuestos del mismo.

Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas habitables serán como mínimo la cuarta parte de la altura del muro fronterero, medida desde el arranque de



éste hasta su coronación. Además, deberá poder inscribirse en la planta del patio un círculo de diámetro 300 cm. La dimensión del patio se mantendrá en toda su altura o se aumentará (FIGURA 8 DEL ANEXO).

En los patios podrán autorizarse salientes, vuelos, cornisas, aleros, etc. siempre que se cumplan las condiciones de anchura establecidas, tomando como alineaciones las de los salientes (FIGURA 8 DEL ANEXO).

#### **ALTURA DE PATIOS**

Es la distancia medida verticalmente desde la cota de pavimentación del patio hasta la altura de coronación del paramento más alto del mismo.

Las limitaciones de altura impuestas a los edificios se cumplirán también en los patios, de forma que las alturas de edificio y patio quedarán enrasadas. (FIGURA 6 DEL ANEXO).

#### **COTA DE PAVIMENTACION**

El pavimento de los patios no podrá situarse a más de 100 cm del de las piezas que den a él. (FIGURA 8 DEL ANEXO).

#### **CUBRICION DE PATIOS**

Podrán cubrirse con elementos translucidos que dejen una franja en todo su perímetro, para ventilación, de superficie no inferior al 20% de la del patio. estas cubiertas estarán sujetos a las condiciones de volumen fijadas para el edificio, y contarán como cubiertas a todos los efectos (Superficie construida).

#### **CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS**

Las edificaciones realizadas al amparo de estas Normas, cumplirán, además, todas las disposiciones técnicas legales de obligado cumplimiento en materia de construcción.

#### **CONDICIONES HIGIENICAS Y DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

##### **PIEZA HABITABLE**

Es aquella en que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

No podrán disponerse piezas habitables en sótanos.

##### **VENTILACION**

Consiste en la renovación del aire de las piezas. Puede ser:

Natural.-Mediante huecos abiertos y practicables en fachadas y cubiertas.

Forzada.- Cuando se produce mediante sistemas artificiales de ventilación, aspiradores estáticos o dinámicos.

## ILUMINACION

Consiste en proporcionar luz a una pieza. Puede ser:

Natural.- Mediante la luz solar.

Artificial.- Por medios artificiales.

## VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES

Toda pieza habitable contará con huecos para su ventilación e iluminación naturales. La dimensión mínima de estos huecos será 1/10 de la superficie de la pieza a la que sirva.

Las piezas no habitables (cuartos de baño, de instalaciones, de almacenamiento, pasillo, distribuidores, u otros) podrán contar con ventilación e iluminación artificiales.

Las piezas habitables donde se produzca combustión o gases (cocinas) dispondrán de conductos exclusivos e independientes de los de ventilación.

## OSCURECIMIENTO DE PIEZA HABITABLES

Toda pieza habitable dispondrá de medios necesarios para su oscurecimiento frente a la luz exterior.

## CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Todo edificio contará al menos con las siguientes instalaciones:

AGUA POTABLE.- Con previsión de instalación de agua caliente en los aparatos destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

ENERGÍA ELECTRICA.- Con potencia contratada correspondiente al nivel de electrificación exigible en función del tipo y uso del edificio.

## EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CALEFACCIÓN.- En piezas habitables o en las que se prevea la permanencia de personas.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.- En piezas donde se produzcan combustiones o gases. Se prohíbe la extracción por fachadas, de forma que los locales de planta baja deberán tener en cuenta esta limitación y hacer las previsiones necesarias.

TELEFONÍA.- Habrá de preverse su instalación.

**TELEVISIÓN.-** Habrá de preverse su instalación. Solamente se autoriza la instalación de una antena por edificio, para la recepción de las señales de todas sus instalaciones, que habrá de colocarse en los faldones no visibles desde el exterior de la cubierta.

Además podrá contar con:

**ASCENSORES.-** Será exigible su instalación en edificios cuya última planta esté situada a más de 1200 cm de la cota de la planta de acceso.

Todas las instalaciones de que se dote a los edificios habrán de ser adecuadas a las necesidades propias de su uso y, su diseño, elementos accesorios, construcción y calidades, se ajustarán a lo dispuesto por la normativa sectorial de obligado cumplimiento aplicable en cada caso.

En edificios de vivienda colectiva con más de 6 viviendas será obligatoria la construcción de un local para el depósito de las bolsas de basura y desperdicios producidos por sus ocupantes. Este cuarto dispondrá de fácil acceso, desde zonas comunes del edificio y desde el exterior. Igualmente se dispondrán buzones para el reparto de la correspondencia.

## **CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES**

### **PLAZA DE APARCAMIENTO**

Porción de suelo plano, destinado al estacionamiento de vehículos, de las siguientes dimensiones mínimas:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| - Vehículos de dos ruedas | 250x150 cm |
| - Automóviles grandes     | 500x250    |
| - Automóviles ligeros     | 450x220    |
| - Industriales ligeros    | 570x250    |
| - Industriales grandes    | 600x300    |

### **GARAJE**

Espacio edificado, sobre o bajo rasante, destinado al aparcamiento de vehículos.

### **ACCESOS**

Los garajes y sus establecimientos anexos contarán con un espacio de al menos 300 cm de frente y 500 cm de fondo situado dentro de la parcela, para la detención de los vehículos antes de invadir la acera. Su piso deberá ser sensiblemente horizontal (admitiéndose una pendiente máxima del 5%) con excepción del caso de calle en pendiente, en que se formará una superficie reglada entre la rasante de la acera y la línea horizontal del fondo.

El número y dimensión de los accesos será el adecuado al tamaño del aparcamiento.

La pendiente de las rampas de acceso o interiores no superará el 16% en tramos rectos y el 12% en tramos curvos, medida ésta en la parte interior de la curva; En vivienda unifamiliar no se establecen limitaciones.

La anchura mínima de las calles de circulación será de 450 cm, y sus radios de curvatura, los adecuados al radio de giro de los automóviles que hayan de estacionarse.

En vivienda unifamiliar no se establecen limitaciones respecto a accesos.

### DIMENSIONES

La superficie mínima de garaje por plaza de aparcamiento, excepto en vivienda unifamiliar, será de 25 m<sup>2</sup>, incluyendo en esta cifra los espacios de circulación y maniobra.

Todo aparcamiento contará al menos con un 15% de plazas destinadas a automóviles grandes.

La altura libre interior no será inferior a 220 cm. La altura mínima del gálibo de la puerta de acceso será de 200cm.

### VENTILACION

Todo garaje contará con un sistema de ventilación natural o mecánica adecuado a sus dimensiones, asegurando un mínimo de 6 renovaciones de aire a la hora.

### DOTACIONES E INSTALACIONES

Todo garaje contará con los elementos de dotación interior e instalaciones adecuadas a su uso y tamaño. Sus características quedarán reguladas por las disposiciones legales de obligado cumplimiento que sean de aplicación, por ejemplo: NBE.CPI-91.

### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS

En general, se estará a lo dispuesto en las Normas: NBE.CPI-91; RD. 556/4989 de 19 de Mayo sobre Accesibilidad en los Edificios; Normativa aplicable de la Comunidad Autónoma.

-RD. sobre Accesibilidad a los Edificios

- D.71/85, de 9 de Julio sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

- O.7/4/86, de desarrollo del mencionado Decreto.

-Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Las presentes Normas se establecen las siguientes condiciones mínimas:

### PORTALES

En vivienda colectiva, la anchura del portal no será inferior a 150 cm. entre la puerta de acceso y el arranque de las escaleras o ascensor, si lo hubiera.

El hueco de entrada al portal no será inferior a 130 cm. Se exceptúa de esta condición a los edificios de vivienda unifamiliar.

## ESCALERAS

En edificios de vivienda colectiva y otros usos, se establecen las siguientes condiciones:

-Huella mínima, 27 cm.

- Contrahuella o tabica máxima, 19 cm
- Anchura libre mínima del tiro de escalera, 90 cm.
- Anchura libre mínima entre paramentos opuestos de la caja de escaleras, 200 cm.
- Anchura mínima de mesetas intermedias, 100 cm.
- Anchura mínima de mesetas intermedias con accesos a locales, 120 cm.
- Distancia mínima entre el borde del peldaño y la puerta más próxima, 25 cm.
- Altura mínima de los pasamanos, 90 cm.
- Se prohíben las escaleras compensadas. Sí se autorizan las escaleras de directriz curva, cuya huella, a 40 cm del borde interior no será inferior a 27 cm.
- Deberán contar con ventilación e iluminación natural en cada planta, mediante huecos de dimensión igual o superior a 1/8 de la dimensión de la caja de la escalera en la planta correspondiente. Se exceptúa de lo anterior a la planta baja, cuando ésta sea de uso distinto al residencial y no sirva de acceso a los locales de la misma. Se admite, no obstante, la iluminación y ventilación cenitales, mediante lucernarios de superficie igual o superior a los 2/3 de la de la caja de escaleras, y con aberturas de ventilación de superficie no inferior al 20% de la superficie de dicha caja, en edificios con un máximo de tres plantas.

Se admiten escaleras sin ventilación ni iluminación cuando:

- Sean interiores a un local en el que se desarrolle la misma actividad.
- Sean interiores a una vivienda.
- Cuando así lo permita la NBE.CPI-91. y en las condiciones que ésta establezca.

En edificios de vivienda unifamiliar, las condiciones dimensionales de las escaleras son libres, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normativas básicas o sectoriales que regulen este aspecto constructivo.

## CONDICIONES AMBIENTALES

En orden a la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, El Ayuntamiento redactará una ordenanza de regulación de ruidos, vibraciones, emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

## CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen con carácter orientativo, excepto en los casos que se hacen obligatorias. Su objeto es mantener las tipología tradicionales del núcleo mediante la recomendación de materiales y técnicas en la ejecución de los elementos constructivos de los edificios.

#### ACABADOS DE FACHADA, ZOCALOS Y MEDIANERIAS

En general, se recomiendan los enfoscados pintados en colores claros, blanco, crema, ocre o grises claros (se permiten los colores oscuros en zócalos) la mampostería y la sillería o el chapado en piedra artificial.

En fachadas de mampostería, los huecos y esquinas deberán enmarcarse con piedra de sillería o enfoscarse con morteros de cemento o yeso. Quedan prohibidos los aplacados con materiales prefabricados.

Las medianerías habrán de tratarse como fachadas.

Prohibido:

-Ladrillo visto o pintado.

- Acabados con materiales brillantes y/o de superficie pulida o esmaltada.
- Azulejos, terrazo, gres y, en general, chapados con materiales cerámicos.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto como material principal.

Autorizado:

- Ladrillo de tejar, toledano o romano en elementos de refuerzos, como son esquinas, recercados, dinteles y en edificios cuya tipología lo admita.

#### CARPINTERIA EXTERIOR

Se recomienda el empleo de madera, para pintar o barnizar. En carpinterías metálicas se permiten solamente los anodizados oscuros o lacados en colores tradicionalmente utilizados para carpintería.

En las zonas de ensanche, Ordenanza 2, se autoriza el PVC y los aluminios en su color o blancos. Se prohíbe el dorado y todos los colores no tradicionales.

#### CERRAJERIA

Se recomienda el empleo de la forja o la fundición de acero.

Si se utiliza tubo hueco de acero, deberá ser de sección cuadrada, no rectangular, y deberá combinarse con elementos macizos forjados para no delatar su presencia, es por ello que no podrá dejarse este tipo de tubo con sus extremos libres.

Queda prohibido el empleo de tubo de aluminio.

#### ALEROS

Se recomiendan los aleros de bocateja, moldurados o los de canecillos de madera.

Se prohíbe el empleo del ladrillo visto o pintado, autorizándose no obstante el ladrillo aplantillado.

### CANALONES Y BAJANTES

El desagüe de los canalones será mediante bajantes. Si son exteriores, serán preferentemente de zinc y, no siendo metálicos, habrán de pintarse en alguno de los colores tradicionalmente utilizados en el pueblo. Recordamos aquí la limitación de 10 cm para los elementos que sobresalen respecto de la alineación de fachada (Ver Ordenanzas Particulares).

### CUBIERTAS

Habrán de ser inclinadas, según las pendientes tradicionales, de teja cura árabe, cerámica o de cemento. Los colores serán rojos o tierra.

Prohibido.

-Cubiertas de fibrocemento, metálicas ligeras o de materiales brillantes en construcciones definitivas, siempre que éstas sean visibles. Si es inevitable el uso de estos elementos en cubiertas de edificios que necesariamente las requiera, éstas serán de colores rojos o tierras.

-En los faldones que den a calle o sean visibles desde la vía pública, cualquier elemento que no sea el propio faldón o los buhardillones de iluminación del espacio bajo cubierta. Todas las construcciones autorizadas sobre la altura máxima deberán situarse en los faldones interiores o no visibles.

-Los petos corridos, como remate superior de las fachadas.

Permitidos.

-En la zona industrial las cubiertas "industriales".

### ANTENAS DE TV Y OTRAS

En Suelo Urbano serán colectivas, con un máximo de una por edificio.

Habrán de colocarse obligatoriamente en los faldones interiores de las cubierta, siempre que estos existan.

En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá, justificadamente, autorizar el empleo de ciertos materiales o soluciones no contempladas en estas normas, siempre que ello no vaya en perjuicio de calidad estética ni de la imagen urbana.

Se recuerda la facultad que el Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en la LS. 1346/1976, Art. 182, tiene para ordenar por motivos estéticos ciertas obras de conservación o reforma de los edificios.

## ELEMENTOS A CONSERVAR

Las presentes Normas incluyen un Catálogo de edificios y conjuntos protegidos en el que se establecen las condiciones estéticas de particular aplicación a los mismos.

**ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO**



## **GENERALIDADES**

Las presentes ordenanzas particulares concretan, para cada categoría de suelo, las condiciones particulares de los usos y las condiciones generales de la edificación.

Su aplicación es directa al solar de que se trate, ya que el Suelo Urbano calificado por estas Normas no necesita gestión para su desarrollo. No obstante, en cada ordenanza se especifica cuando es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para concretar la implantación de los volúmenes edificados. Estudio de Detalle que en cualquier caso podrá desarrollarse para mejor aplicación de la ordenanza.

En los planos a escala 1:1000 de "Calificación del Suelo Urbano, Alineaciones, Alturas, Catálogo", se definen estos extremos, debiendo advertir que la altura máxima permitida por cada ordenanza se especifica en el contenido de ésta. Las alineaciones de las manzanas edificables se han definido con el mayor detalle que ha sido posible, no obstante damos las siguientes normas que, sin producir Modificación del Plan se consideran, la primera de obligado cumplimiento, la segunda potestativa del Ayuntamiento.

1ª.-En todo el suelo urbano se crearán chaflanes en las esquinas. Su dimensión (paramento achaflanado) nunca será menor de 250 cm y en función del ángulo que formen las calles se procederá según los siguientes esquemas.

En las fincas en esquina, en el caso de que se demuela la edificación existente pero se conserve el muro de fachada, también será obligatoria la formación de chaflanes (LS. 1346/1976, Artº. 60).

2ª.-El Ayuntamiento podrá, discrecionalmente en el acto de tira de cuerdas y materialización de alineaciones, ordenar pequeños retranqueos o ajuste de alineaciones que tengan por finalidad mejorar las condiciones de visibilidad o circulación, o la supresión de esquinas, entrantes o salientes que mejoren la higiene y ornato de ese tramo de calle.

## **ORDENANZA PARTICULAR 1.- CASCO HISTORICO**

AMBITO DE APLICACION

:Suelo Urbano, en las zonas así grafiadas. Se

corresponde con la zona del Casco Urbano catalogada como conjunto.

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION | : | Manzana cerrada  |
| USO CARACTERISTICO          | : | Residencial  |
| USOS ADMITIDOS              | : | Residencial en todas sus categorías excepto la vivienda unifamiliar aislada. |

Industrial en lo que se refiere a: Pequeños talleres, de superficie no mayor de 200 m<sup>2</sup> más almacén; Talleres domésticos; Bodegas de carácter familiar y mecanización elemental; Almacenes como instalación aneja a los usos admitidos.

Agrícola ganadero de carácter doméstico.

Servicios terciarios en todas sus categorías.

Usos Dotacionales en todas sus categorías.

Los garajes se admiten en planta baja y sótano si está vinculados a vivienda o actividad admitida.

El establecimiento de los usos mencionados solamente será autorizable si se cumplen las condiciones de implantación que, para cada uno de ellos, se exige en las Condiciones Particulares de los Usos.

Las parcelas en que se implanten usos dotacionales, en edificio exclusivo, quedarán automáticamente reguladas por la ordenanza nº 4.- EQUIPAMIENTO.

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| EDIFICIOS CATALOGADOS | : | Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Edificaciones Protegidas. |
|-----------------------|---|--|

#### PARCELACION

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| PARCELA MINIMA | : | 50 m <sup>2</sup> o menor existente ya escriturada capaz de contener un programa mínimo del uso al que se destine. |
|----------------|---|--|

|               |   |                 |
|---------------|---|-----------------|
| FRENTE MINIMO | : | No se establece |
|---------------|---|-----------------|

#### IMPLANTACION

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| ALINEACIONES OFICIALES :     | Las establecidas en los planos |
| RASANTES OFICIALES :         | Las establecidas en los planos |
| OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: | 100%                           |

#### RETRANQUEOS

|        |   |  |
|--------|---|--|
| FRENTE | : | Obligado mantener alineaciones oficiales |
| RESTO  | : | Quedan prohibidos.                       |

#### VOLUMEN

|                          |   |                     |
|--------------------------|---|---------------------|
| ALTURA DE CORNISA MAXIMA | : | 3 plantas y 10,00 m |
| ALTURA DE CORNISA MINIMA | : | 2 plantas y 6,50 m  |
| FONDO MAXIMO             | : | No se establece     |

|        |              |        |                     |
|--------|--------------|--------|---------------------|
| VUELOS | H s/rasante, | Vuelo, | Distancia a lindero |
|--------|--------------|--------|---------------------|

mínima máximomínima

|                   |   |  |        |        |            |
|-------------------|---|--|--------|--------|------------|
| BALCONES          | : | SI   | 300 cm | Normas | 60 cm      |
| CUERPOS VOLADOS : |   | NO   | -      |        |            |
| CORNISAS          | : | SI   | 300 cm | 30 cm  | No se fija |
| MARQUESINAS       | : | NO   | -      |        |            |
| IMPOSTAS          | : | SI   |        | 10 cm  | No se fija |
| CERRAJERIAS       | : | SI   |        | 10 cm  |            |
| CARPINTERIAS      | : | Prohibido colocar a haces exteriores. Se remeterán al menos 5 cm |        |        |            |

## OBRAS PERMITIDAS

Se autorizan todos los tipos de obra mencionados en estas Normas, con la particularidad de que en obras exteriores de reestructuración total y de sustitución, será obligado el mantenimiento del carácter del conjunto urbano catalogado, a cuyo efecto y al objeto de obtener licencia de obras, será obligatoria la presentación, junto al proyecto de demolición, de planos detallados del estado de la edificación inicial y de la que se pretende construir. Los servicios municipales juzgarán la adecuación de la nueva edificación o reformas propuesta a las condiciones del entorno, siendo esta condición indispensable para la obtención de la licencia municipal, de obras.

## COMPOSICION

Predominio del macizo sobre el vano y composición de huecos con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal, en la línea de los edificios clásicos del núcleo, algunos de los cuales se encuentran catalogados.

En obras de nueva edificación de vivienda colectiva, el tratamiento de la composición de la fachada no alterará el ritmo tradicional de la vivienda en esta zona del núcleo urbano. Los accesos habrán de unificarse, resolviendo interiormente la distribución a las diversas cajas de escaleras, y nada denotará al exterior que se trata de un edificio de vivienda colectiva (elementos ascendentes a intervalos regulares, portales a intervalos regulares, etc).

Las cubiertas serán inclinadas, según las pendientes tradicionales del núcleo, que deberán oscilar entre el 25 y el 40%.

No se podrá utilizar la cubierta metálica o el fibrocemento.

Se prohíbe la cubierta plana o cualquier forma de terraza o azotea sobre el forjado de la última planta.

La apertura de huecos para iluminación de espacios bajo cubierta se realizará mediante buhardillones.

Los remates de chimeneas habrán de ser tradicionales, prohibiéndose los aspiradores estáticos prefabricados.

Las antenas se colocarán en los faldones de cubierta interiores y solamente podrá existir una por edificio.

Todos los paños de fachadas, exteriores, medianeros o interiores, se tratarán como fachadas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

## ACABADOS

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, en su apartado de Condiciones Estéticas, con las siguientes salvedades:

### FACHADAS

Se recomiendan los enfoscados pintados en color blanco. La mampostería y la sillería.

En edificios singulares podrá realizarse un estudio de colores en tonos claros en función de la tipología y situación del edificio.

Queda prohibido:

- Cualquier tipo de chapado sea natural ó artificial.
- Ladrillo visto ó pintado.
- Acabados con materiales brillantes y/o de superficie pulida ó esmaltada.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto.
- Monocapas rugosos.

### ZÓCALOS

Se permiten los colores oscuros tradicionales de la zona.

Queda prohibido:

- Cualquier tipo de chapado sea natural ó artificial.
- Ladrillo visto ó pintado.
- Acabados con materiales brillantes y/o de superficie pulida ó esmaltada.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto.
- Monocapas rugosos.

### MEDIANERÍAS

Habrán de tratarse como fachadas.

Queda prohibido:

- Cualquier tipo de chapado sea natural ó artificial.
- Ladrillo visto ó pintado.
- Acabados con materiales brillantes y/o de superficie pulida ó esmaltada.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto.
- Monocapas rugosos.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

En fachadas a vías públicas, será obligatorio el empleo de carpintería de madera para pintar ó barnizar.

En fachadas interiores ó patios, no visibles desde cualquier punto de la vía pública. Se autorizará carpintería de PVC ó metálica conterminación en blanco.

En edificios singulares y que se encuentren incluidos en el Catálogo de edificios protegidos, se utilizará exclusivamente carpintería de madera, prohibiéndose cualquier otro tipo de material.

#### CARTELES

Su tamaño, proporción y colocación estará compuesto en relación a la fachada, sus huecos y ritmos. Se prohíbe su colocación en voladizo.

En la Plaza Mayor y Calle Mayor habrán de ser de forja, madera o piedra.

#### TOLDOS

Su altura en el punto más alto de la rasante será de al menos 240 cm y su vuelo quedará retranqueado de la acera 30 cm. Sus estructuras de sujeción, si son metálicas, se pintarán del mismo color que la carpintería del edificio en el que se coloquen.

Habrán de ser de colores no llamativos, respetando estéticamente el caracter del entorno e integrándose en él.

## **ORDENANZA PARTICULAR 2.- CASCO CONSOLIDADO**

AMBITO DE APLICACION :Suelo Urbano, en las zonas así grafiadas.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION : Manzana cerrada

USO CARACTERISTICO : Residencial

USOS ADMITIDOS :Residencial en todas sus categorías.

Industrial en lo que se refiere a: Pequeños talleres, de superficie no mayor de 200 m2 más almacén; Talleres domésticos; Bodegas de carácter familiar y mecanización elemental; Almacenes.

Agrícola ganadero de carácter doméstico.

Servicios terciarios en todas sus categorías.

Usos Dotacionales en todas sus categorías.

Los garajes se admiten en planta baja y sótano si está vinculados a vivienda o actividad admitida.

El establecimiento de los usos mencionados solamente será autorizable si se cumplen las condiciones de implantación que, para cada uno de ellos se exige en las Condiciones Particulares de los Usos.

Las parcelas en que se implanten usos dotacionales, en edificio exclusivo, quedarán automáticamente reguladas por la ordenanza nº 4.- EQUIPAMIENTO.

EDIFICIOS CATALOGADOS :Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

#### PARCELACION

PARCELA MINIMA :50 m2.

FRENTE MINIMO : 4,00 m .

#### IMPLANTACION

ALINEACIONES OFICIALES : Las establecidas en los planos

RASANTES OFICIALES : Las establecidas en los planos

OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: 100%

#### RETRANQUEOS

FRENTE : Obligado mantener alineaciones oficiales

RESTO : Quedan prohibidos.

OBSERVACIONES:Estas limitaciones en retranqueos podrán no aplicarse si mediante Estudio de Detalle se justifica otra solución alternativa y no se dejan medianerías vistas desde la vía pública y se resuelven los espacios no edificados, su tratamiento y cerramiento exterior.

Esta ordenanza autoriza la vivienda unifamiliar aislada, en estos casos será obligatorio materializar las alineaciones oficiales mediante muros que podrán ser opacos o de cerrajería sobre muro de fábrica.

#### VOLUMEN

|                          |   |                     |
|--------------------------|---|---------------------|
| ALTURA DE CORNISA MAXIMA | : | 3 plantas y 10,00 m |
| ALTURA DE CORNISA MINIMA | : | No se establece     |
| FONDO MAXIMO             | : | No se establece     |

VUELOS H s/rasante, Vuelo, Distancia a lindero  
mínima máximomínima

---

|                   |    |  |        |        |            |
|-------------------|----|--|--------|--------|------------|
| BALCONES          | :  | SI   | 300 cm | Normas | 60 cm      |
| CUERPOS VOLADOS : | NO |  | -      |        |            |
| CORNISAS          | :  | SI   | 300 cm | 30 cm  | No se fija |
| MARQUESINAS       | :  | NO   |        | -      |            |
| IMPOSTAS          | :  | SI   |        | 10 cm  | No se fija |
| CERRAJERIAS       | :  | SI   |        | 10 cm  |            |
| CARPINTERIAS      | :  | Prohibido colocar a haces exteriores. Se remeterán al menos 5 cm |        |        |            |

### OBRAS PERMITIDAS

Se autorizan todos los tipos de obra mencionados en estas Normas.

### COMPOSICION

Predominio del macizo sobre el vano y composición de huecos con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal, en la línea de los edificios clásicos del núcleo, algunos de los cuales se encuentran catalogados.

Las cubiertas serán inclinadas, según las pendientes tradicionales del núcleo, que deberán oscilar entre el 25 y el 40%.

Se prohíbe la cubierta plana o cualquier forma de terraza o azotea sobre el forjado de la última planta, que sea visible desde cualquier punto del espacio público, pudiendo situarse en faldones interiores.

La apertura de huecos para iluminación de espacios bajo cubierta se realizará mediante buhardillones. La apertura de cualquier otro tipo de hueco deberá realizarse en los faldones interiores de forma que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública.

Los remates de chimeneas habrán de ser tradicionales, prohibiéndose los aspiradores estáticos prefabricados.

Las antenas se colocarán en los faldones de cubierta interiores y solamente podrá existir una por edificio.

Todos los paños de fachadas, exteriores, medianeros o interiores, se tratarán como fachadas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

### ACABADOS

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, en su apartado de Condiciones

Estéticas.

### CARTELES

Su tamaño, proporción y colocación estará compuesto en relación a la fachada, sus huecos y ritmos. Su colocación en voladizo quedará regulada por las condiciones de salientes y vuelos dadas para los balcones.

### TOLDOS

Su altura en el punto más alto de la rasante será de al menos 240 cm y su vuelo quedará retranqueado de la acera 30 cm. Sus estructuras de sujeción, si son metálicas, se pintarán del mismo color que la carpintería del edificio en el que se coloquen.



### **ORDENANZA PARTICULAR 3.- ZONA INDUSTRIAL**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| AMBITO DE APLICACION        | :Suelo Urbano, en las zonas así grafiadas.                        |
| TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION | :El específicamente requerido por las instalaciones industriales. |
| USO CARACTERISTICO          | : Industrial  |
| USOS ADMITIDOS              | :Industrial en todas sus categorías.                              |

Residencial en categoría vivienda solo en el caso de que esté destinada al personal de guarda de la instalación industrial, con un máximo de una vivienda por instalación.

Servicios terciarios en cuanto sean complementarios de las actividades industriales o su volumen o condiciones de implantación, así lo aconsejen.

Usos Dotaciones en cuanto estén vinculados a la actividad industrial como complemento de ésta y para el servicio de sus empleados.

La intensidad de estos usos admitidos de manera complementaria, no superará el 10% de la superficie edificada destinada a la actividad industrial y tratándose de almacenamiento, el 5%.

El establecimiento de los usos mencionados solamente será autorizable si se cumplen las condiciones de implantación que, para cada uno de ellos, se exige en las Condiciones Particulares de los Usos.

Las parcelas en que se implanten usos dotacionales, en edificio exclusivo, quedarán automáticamente reguladas por la ordenanza nº 4.- EQUIPAMIENTO.

#### **PARCELACION**

|                |          |
|----------------|----------|
| PARCELA MINIMA | :200 m2. |
| FRENTE MINIMO  | :7,00 m  |

#### **IMPLANTACION**

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| ALINEACIONES OFICIALES :     | Las establecidas en los planos |
| RASANTES OFICIALES :         | Las establecidas en los planos |
| OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: | 80%                            |

#### **RETRANQUEOS**

|        |   |       |
|--------|---|-------|
| FRENTE | : | Libre |
| RESTO  | : | Libre |

**OBSERVACIONES:** Si se opta por retranquear la edificación frontal o lateralmente, será obligatorio materializar las alineaciones oficiales y cerrar las parcela mediante la construcción de cerramientos opacos de fábrica o rejas metálicas que proporcionen a la instalación la dignidad suficiente.

#### **VOLUMEN**

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| EDIFICABILIDAD           | : | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                                  |
| ALTURA DE CORNISA MAXIMA | : | 8,00 m, excepto silos y estructuras específicas que lo requieran. |
| ALTURA DE CORNISA MINIMA | : | 4,00 m  |
| FONDO MAXIMO             | : | No se establece   |
| VUELOS                   |   | H s/rasante, Vuelo, Distancia a lindero mínima máximomínima       |

---

|                   |    |  |              |              |
|-------------------|----|--|--------------|--------------|
| BALCONES          | :  | SI   | 300 cm       | Normas 60 cm |
| CUERPOS VOLADOS : | NO |  | -            |              |
| CORNISAS          | :  | SI   | 300 cm 30 cm | No se fija   |
| MARQUESINAS       | :  | NO   | -            |              |
| IMPOSTAS          | :  | SI   | 10 cm        | No se fija   |
| CERRAJERIAS       | :  | SI   | 10 cm        |              |
| CARPINTERIAS      | :  | Prohibido colocar a haces exteriores. Se remeterán al menos 5 cm |              |              |

#### OBRAS PERMITIDAS

Se autorizan todos los tipos de obra mencionados en estas Normas.

#### COMPOSICION

En edificios de tipología específica por las características de su función, se permite la composición libre.

Para tipologías no específicas que puedan asimilarse a edificios residenciales, se respetarán los siguientes criterios de composición.

Predominio del macizo sobre el vano y composición de huecos con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal, en la línea de los edificios clásicos del núcleo, algunos de los cuales se encuentran catalogados.

Las cubiertas serán inclinadas, según las pendientes tradicionales del núcleo, que deberán oscilar entre el 25 y el 40%.

Se prohíbe la cubierta plana o cualquier forma de terraza o azotea sobre el forjado de la última planta, que sea visible desde cualquier punto del espacio público, pudiendo situarse en faldones interiores.

La apertura de huecos para iluminación de espacios bajo cubierta se realizará mediante buhardillones. La apertura de cualquier otro tipo de hueco deberá realizarse en los faldones interiores de forma que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública.

Los remates de chimeneas habrán de ser tradicionales, prohibiéndose los aspiradores estáticos prefabricados.

Las antenas se colocarán en los faldones de cubierta interiores y solamente podrá existir una por edificio.

Todos los paños de fachadas, exteriores, medianeros o interiores, se tratarán como fachadas.

#### ACABADOS

En edificios de tipología específica por las características de su función se permite libertad de materiales y acabados.

Para tipologías no específicas que puedan asimilarse a edificios residenciales, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, en su apartado de Condiciones Estéticas.

## **ORDENANZA PARTICULAR 4.- EQUIPAMIENTO**

**AMBITO DE APLICACION** :Las zonas así grafiadas del Suelo Urbano y cualquier otra parcela en que se implante el uso Dotacional en edificio exclusivo.

**TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION** :Específica del uso al que se destine, generalmente aislada aunque no necesariamente.

**USO CARACTERISTICO** : Dotacional

**USOS ADMITIDOS** :Dotacional en todas sus categorías.

Residencial en todas sus categorías si está vinculado al uso dotacional principal, como puede ser la vivienda para el personal de guarda de la instalación, con un máximo de una vivienda por instalación, o la residencia para la dotación de hombres adscritos al servicio.

Industrial, en lo que se refiere a los almacenes adscritos al servicio dotacional o los pequeños talleres adscritos igualmente al uso característico.

Servicios terciarios en cuanto sean complementarios de las actividades dotacionales.

En general, se admitirán todos aquellos usos complementarios e indispensables para el buen funcionamiento de la dotación de que se trate.

El establecimiento de los usos mencionados solamente será autorizable si se cumplen las condiciones de implantación que, para cada uno de ellos, se exige en las Condiciones Particulares de los Usos.

Los usos dotacionales que pudieran tener lugar en parte de edificios regulados por otras ordenanzas, quedarán regulados por esas, no siéndoles de aplicación el contenido de la presente ordenanza.

**EDIFICIOS CATALOGADOS** :Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

### **PARCELACION**

**PARCELA MINIMA** :La requerida por el uso dotacional.

**FRENTE MINIMO** :No se establece

### **IMPLANTACION**

**ALINEACIONES OFICIALES** : Las establecidas en los planos

**RASANTES OFICIALES** : Las establecidas en los planos

**OCUPACION MAXIMA DE PARCELA:** No se establece

### **RETRANQUEOS**

**FRENTE** :Según se establece en "Separación entre Edificios"

**RESTO** :Según se establece en "Separación entre Edificios"

**OBSERVACIONES:** Podrá edificarse sobre los linderos de forma adosada para no dejar medianerías al descubierto.

La edificación de una zona de uso Dotacional, requerirá previamente la redacción de un Estudio de Detalle en el que se proponga la óptima utilización del espacio disponible y se

ordenen los distintos edificios que pudieran ubicarse en esa parcela.

**SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:** Cada edificio creará una zona libre a su alrededor, en la que no se podrá edificar, de anchura igual a la altura de cornisa de cada fachada; Si en alguna de ellas no recaen huecos o son de piezas no habitables, esta anchura podrá reducirse a la mitad. Esta condición determinará la posición del edificio respecto a cualquier otro próximo, a excepción de los situados al otro lado de la calle y del caso en que se edifique de forma adosada para evitar medianerías.

#### VOLUMEN

|                          |   |                 |
|--------------------------|---|-----------------|
| ALTURA DE CORNISA MAXIMA | : | No se establece |
| ALTURA DE CORNISA MINIMA | : | No se establece |
| FONDO MAXIMO             | : | No se establece |

|        |              |        |                     |
|--------|--------------|--------|---------------------|
| VUELOS | H s/rasante, | Vuelo, | Distancia a lindero |
|        | mínima       | máximo | mínima              |

---

|                   |    |  |        |        |            |
|-------------------|----|--|--------|--------|------------|
| BALCONES          | :  | SI   | 300 cm | Normas | 60 cm      |
| CUERPOS VOLADOS : | NO |  | -      |        |            |
| CORNISAS          | :  | SI   | 300 cm | 30 cm  | No se fija |
| MARQUESINAS       | :  | NO   |        | -      |            |
| IMPOSTAS          | :  | SI   |        | 10 cm  | No se fija |
| CERRAJERIAS       | :  | SI   |        | 10 cm  |            |
| CARPINTERIAS      | :  | Prohibido colocar a haces exteriores. Se remeterán al menos 5 cm |        |        |            |

#### OBRAS PERMITIDAS

Se autorizan todos los tipos de obra mencionados en estas Normas.

#### COMPOSICION

En edificios de tipología específica por las características de su función se permite la composición libre.

Para tipologías no específicas que puedan asimilarse a edificios residenciales, se respetarán los siguientes criterios de composición.

Predominio del macizo sobre el vano y composición de huecos con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal, en la línea de los edificios clásicos del núcleo, algunos de los cuales se encuentran catalogados.

Las cubiertas serán inclinadas, según las pendientes tradicionales del núcleo, que deberán oscilar entre el 25 y el 40%.

Se prohíbe la cubierta plana o cualquier forma de terraza o azotea sobre el forjado de la última planta, que sea visible desde cualquier punto del espacio público, pudiendo situarse en faldones interiores.

La apertura de huecos para iluminación de espacios bajo cubierta se realizará mediante buhardillones.

La apertura de cualquier otro tipo de hueco deberá realizarse en los faldones interiores de forma que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública.

Los remates de chimeneas habrán de ser tradicionales, prohibiéndose los aspiradores estáticos prefabricados.

Las antenas se colocarán en los faldones de cubierta interiores y solamente podrá existir una por edificio.

Todos los paños de fachadas, exteriores, medianeros o interiores, se tratarán como fachadas.

## ACABADOS

En edificios de tipología específica por las características de su función se permite libertad de materiales y acabados.

Para tipologías no específicas que puedan asimilarse a edificios residenciales, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, en su apartado de Condiciones Estéticas.

## CARTELES

Su tamaño, proporción y colocación estará compuesto en relación a la fachada, sus huecos y ritmos. Se prohíbe su colocación en voladizo.

## TOLDOS

Su altura en el punto más alto de la rasante será de al menos 240 cm y su vuelo quedará retranqueado de la acera 30 cm. Sus estructuras de sujeción, si son metálicas, se pintarán del mismo color que la carpintería del edificio en el que se coloquen.

## CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Se redacta a los efectos contenidos en la LS. 1346/1976, Arts. 25, 73, 182 y correspondientes del sus Reglamentos; Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/90, de 25 de Mayo del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha.

Los edificios y conjuntos catalogados son, excepto los ya desaparecidos, los que figuran inscritos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico de la provincia de Cuenca, de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Además de los bienes explícitamente citados, se consideran igualmente objeto de protección integral y catalogables, los restos arqueológicos que pudieran aparecer en todo el territorio del término municipal. A tal efecto, y en virtud de lo dispuesto en el Art. 21 de la Ley 4/90 del Patrimonio de Castilla la Mancha, se previene que, caso de llegarse a la constatación o razonable presunción de existencia de restos arqueológicos en algún área comprendida en ese ámbito territorial, para llevar a cabo en la misma actividades edificatorias o de remoción de terrenos será preciso que el respectivo propietario o promotor realice a su cargo estudio del valor arqueológico de aquel área, con previo conocimiento y control de la Consejería de Educación y Cultural; Organo éste al que compete tanto comprobar la cualificación de quien haya de dirigir los trabajos arqueológicos necesarios a tal objeto, y que los mismos estén planteados con el debido rigor (confiriéndoles, en su caso, la preceptiva autorización), como emitir su inexcusable visado al informe arqueológico que, en definitiva, se le presente.

En las fichas de edificios protegidos que se incluyen más adelante, se especifica si deben o no someterse a control arqueológico. El procedimiento para realizar dicho control se detalla en epígrafe aparte. Su texto es transcripción literal del redactado por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Dicho contro se establece para los bienes explícitamente designados y para los yacimientos que pudieran aparecer en el curso de obras o excavaciones.

El Ayuntamiento estará obligado a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico existente, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, notificando a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación, en su función social, que sufran los bienes componentes de este patrimonio.

El presente Catálogo establece dos niveles de protección en función de las características arquitectónicas que se pretenden proteger, definiendo para cada uno de ellos las obras que se permiten realizar.

## PROTECCION INTEGRAL

Protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental.

En este nivel de protección se permiten obras de Restauración; Conservación; Consolidación; Acondicionamiento; Obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración del cerramiento de fachada; Demolición de cuerpos añadidos a la construcción original o de elementos provisionales de obra; De Reconstrucción, tratándose de edificios o cuerpos de edificación desaparecidos, acreditándose previamente su preexistencia y siempre que la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio. Cualquier otro tipo de obra queda prohibido.

En orden a la preservación y conservación de los edificios, en este grado de protección, se autoriza su cambio de uso.

#### PROTECCION AMBIENTAL

El nivel de protección ambiental se extiende tanto a edificios concretamente catalogados como a aquellos que den frente a un espacio público que goce de esta protección.

Se protegen las características del edificio en cuanto a su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

En este nivel de protección, se autorizan los mismos tipos de obra enunciados para protección integral y además las de Reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Del mismo modo, se autoriza el cambio de uso.

Independientemente de su nivel de protección, los elementos Catalogados deberán mantenerse con el debido ornato y buen estado de conservación, realizándose las reparaciones que sean necesarias al efecto.

Los cambios de uso o destino, así como cualquier intervención en elementos Catalogados habrán de ser comunicados, previamente, a la Comisión Provincial del Patrimonio, quien requerirá la documentación que estime conveniente para emitir informe. Informe que será preceptivo y vinculante para la solicitud y concesión de la licencia municipal de obras.

Sin perjuicio de lo que disponga en cada caso la Comisión Provincial del Patrimonio, los materiales que se empleen deberán ser los adecuados al tipo de edificación de que se trate, respetando las características de los empleados en su construcción originaria, criterio que se mantendrá en los casos de reformas de la edificación y obras menores.

#### PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO

PRIMERO.-Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los inmuebles reseñados en el apartado II de este Anexo, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

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 acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

- a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquellos.
- b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de 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 cometido 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 Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO.- La Dirección General de Cultura podrá, previamente a 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 Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones susciten la protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las

condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

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

## **EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Seguidamente se adjuntan una serie de fichas de los edificios y elementos que integran el presente Catálogo, en cada una de ellas se da la localización del edificio, se describe brevemente y se especifica el grado de protección que le es de aplicación. La descripción que se hace de cada edificio es la de las fichas del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico de la Consejería de Educación y Cultura.

El número de orden asignado a cada uno de los edificios se corresponde con el grafiado en los planos de información y planeamiento para su identificación.

- 1.-Iglesia Parroquial de San Miguel Arcangel (c/ de la Iglesia)
- 2.-Ermita de nuestra Sra. del Valle (Ctra. de los Hinojosos).
- 3.- Ermita de Manjavacas (Ctra. de las Mesas, km. 8)
- 4.- Ermita de San Sebastián (c/Mayor)
- 5.- Ermita de Santa Ana (Ctra. de Quintanar de la Orden)
- 6.- Pósito Real (Pza. de la Tercia)
- 7.- Casa Señorial de vivienda (C/Ramón y Cajal, 2 y 4)
- 8.- Casa Señorial de vivienda (Pza. de Cervantes, 7)
- 9.- Escudo de antigua Casa Señorial (C/Iglesia, 43)
- 10.- Portada de antigua Casa Señorial (C/Mayor, 9)
- 11.- Casa Señorial (C/Mayor, 20)
- 12.- Ayuntamiento (Pza. Mayor)
- 13.- Casa Señorial de los Condes de Campillo (C/Mayor, 8)
- 14.- Casa Señorial-Juzgado de Paz (C/Mayor)
- 15.- Casa Señorial (Pza. Cervantes, 6)
- 16.- Pórtico y escudo de antigua Casa Señorial (Pza. Cervantes, 10)
- 17.- Antiguo Convento (Pza. Verdinal)
- 18.- Antiguo Hospital de Pobres (C/Hospital)
- 19 Plaza de Cervantes (Coso-Cervantes-Pza.Tercia-Tercia)
- 20.- Molinos de viento (Noreste núcleo)
- 21.- Plaza Mayor (San Pedro-La Iglesia-San Miguel-Mayor)
- 22.- Casco urbano antiguo.
- 23.- Casa Señorial de vivienda (Pza Mayor, 10)
- 24.- Horno de cocer cántaros (Plaza de la Cruz Verde)

**FICHA N°** : **1**  
**EDIFICIO** : **Iglesia Parroquial de San Miguel Arcangel**

SITUACION : Calle de la Iglesia  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO Nº : 6-42

Declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de MONUMENTO.

### **AREA DE PROTECCION CIRCUNDANTE**

Crea un Area de Protección Ambiental que afecta a las siguientes fincas:

- Manzana 19270: Parcelas 06,07,09,09,10,11, completas.
- Manzana 19280: Parcelas 04,05,06,07,08, completas.
- Manzana 19271: Parcelas 07,08,09,10,11, completas.
- Manzana 20272 Parcela 01 completa exceptuando el bien declarado.
- Manzana 20280: Parcela 07 completa.

Afectando así mismo a todos los espacios públicos contenidos por la línea que bordea el perímetro exterior de las citadas parcelas y las une entre sí, conforme queda grafiado en los planos 42-44.

NIVEL DE PROTECCION DEL AREA DE INFLUENCIA: Ambiental

### **DESCRIPCION**

Iniciada a finales del s.XV, su construcción se prolongó durante los siglos XVI y XVII.

Planta Salón de tres naves, cada una con tres tramos; Coro; Torre a los pies y Capillas laterales.

Fábrica de mampostería de piedra con sillares en las esquinas y enmarcando las ventanas rectangulares en el cuerpo central y circulares en las de la cabecera.

La cubierta de la nave central es de bóveda de crucería los tramos primero y tercero, mientras que el segundo se cubre con bóveda de pañuelo. Mediante un arco toral se accede al abside con cúpula sobre pechinas, Las naves del Evangelio y de la Epístola están cubiertas en sus dos primeros tramos con bóveda de crucería; El tercero con bóveda de arista y los tramos que dan a ambos lados del ábside con cúpula sobre pechinas (renacentistas). Un arco de medio punto con impostas resaltadas une el ábside central con sus dos capillas laterales.

Cuenta con varias capillas entre las que se encuentra, la Capilla del Bautismo con bóveda rebajada, la Capilla del Santísimo de mampostería de sillares en las esquinas y de planta poligonal, la Capilla de la Soledad con bóveda de lunetos, la Capilla de Jesús Nazareno y la Capilla del Cristo de la Columna.

En el interior, las columnas tienen pilastras adosadas excepto las del coro que son nervadas y las del

arco triunfal de acceso al ábside que tienen diseños barrocos. El coro está elevado formando un pórtico de tres arcos, el central más ancho, con arco carpanel y los laterales con arcos rebajados, cuyo intradós se decora con un motivo helicoidal, a modo de sogas que denota una clara influencia del gótico levantino del s.XV.

Al exterior consta de dos portadas, una al Norte (plateresca) cobijada por dos grandes contrafuertes con arco de medio punto flanqueado por columnas pareadas de orden corintio sobre plinto, rematando un entablamento corrido coronado por una gran venera con pináculos moldurados a los lados. En la portada aparecen los símbolos de la Orden de Santiago pues colaboró en su construcción así como en la repoblación de la zona. La portada Sur es más sobria, en estilo dórico con frontón y bolas típicas herrerianas. La torre situada a los pies es de planta cuadrada y dividida en dos tramos separados por cornisa.

En cuanto a la autoría, solo se recoge el nombre de un "maese Pérez" que trabajó en la iglesia en el primer tercio del s.XVI. En el último tercio del XVI Miguel de la Haya realizó el último cuerpo de campanas.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍAS**

AZCARATE RISTORI, Jose María: "Documento sobre las construcciones en el Priorato de Ucles durante la primera mitad del s.XVI".



**FICHA N°** : **2**  
**EDIFICIO** : **Ermita de Nuestra Señora del Valle**

**SITUACION** : Carretera a los Hinojosos  
**NIVEL DE PROTECCION** : Integral  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : 25

### **DESCRIPCION**

Edificio de planta sensiblemente rectangular, dentro de un espacio acotado. La construcción es de mampostería con sillares y sillarejos en las esquinas. Pórtico de seis huecos de arco de medio punto y sobre ellos, otros iguales en su mayoría cegados en fachada. Puerta principal de arco de medio punto de impostas recercadas. Campanil en un hueco con pináculos. Buhardilla a su lado. Pórtico en planta baja que rodea en ELE con dos huecos. Conjunto de Puertas, casa del santero y coro al pie.

### **REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS**

MADOZ, Pascual: "Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar".

"Relaciones de Felipe II".

**FICHA Nº** : **3**  
**EDIFICIO** : **Ermita de Manjavacas**

SITUACION : Carretera de las Mesas, km. 8  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO Nº : 29

### **DESCRIPCION**

Ermita complejo de dos edificios y espacios intermedios, apoyada en una loma, desde la que se divisa un extenso y magnífico paisaje manchego.

En uno de los edificios, de recién (y deleznable) construcción, hay un salón de reuniones y banquetes. En el otro se encuentra el propio conjunto de interés: Casa del santero y Ermita.

La portada de éste se eleva sobre dos cuerpos, en el inferior, pórtico de cinco ojos, bajo él, puerta de arco de medio punto; tres huecos de rejería. En la fachada Norte el pórtico tiene otros tres huecos, bajo los que existe también una puerta, arco de medio punto y diversos huecos en el cuerpo superior e inferior, además de un óculo. Delante existe un espacio verde del atrio con un pozo.

Edificio típico del Neoclásico, la planta es de cruz latina, con brazos muy cortos. El ábside cuadrado y coro elevado al pie. Entrada cruzada de Norte a Sur. Bóveda de cañón con fajones y lunetos en nave, ábside y brazos. Pechinas para levantar la cúpula de media naranja del crucero, con tambor; Cada pechina alberga un medallón con evangelista. Decoración barroca en el tambor, cúpula, intradós de los fajones, y pilastras adosadas. Altares en ábside y brazos. Tras el cabecero se encuentra un camarín cubierto con cúpula de media naranja rebajada sobre pechinas.

A la izquierda se abre una capilla a la que se accede por arco de medio punto con impostas resaltadas y decoración floral en la nave. tiene cúpula de media naranja rebajada sobre pechinas.

A la casa del santero (en planta formera) se accede desde el exterior.

### **REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS**

MADOZ, Pascual: "Diccionario Geográfico-estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar".

"Relaciones de Felipe II".





**FICHA N°** : **4**  
**EDIFICIO** : **Ermita de San Sebastián**

**SITUACION** : **Calle Mayor**  
**NIVEL DE PROTECCION** **Integral**  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : **6 y 43**

### **DESCRIPCION**

Exterior: Arco de medio punto sin adovelar enmarcado con pilastras que arrancan a la altura de las impostas del arco y que sujetan un entablamento sobre el que se apoya en el eje de simetría, una hornacina de concha con dentículos, enmarcada por pilastras con fuste estriado sobre pedestal, sujetando entablamento con triglifos y cornisa denticulada.

Portada del piecero de arco de medio punto, adovelado, enmarcado por marbetes que arrancan a la altura de las impostas que sujetan entablamento y cornisa. Sobre el eje de simetría, óculo redondo. Cerramiento de mampostería con sillares en las esquinas. Cornisa bajo alero.

Interior: Planta de cruz latina con ábside exagonal al frente y coro elevado en el piecero. Cubierta de la nave de artesa con pares de madera en cuchillo, en el tablero superior; La cubierta del ábside, de artesa exagonal; Cubierta del coro, de bóveda de cañón con lunetos, lo mismo que el brazo derecho del crucero; El izquierdo está cubierto por bóveda de arista. Los muros están blanqueados.

En otra descripción se dice: Techumbre en el cuerpo de la nave, exceptuando el Coro, que se ha perdido, de par e hilera con alfarzones conopiales y senos de seis puntas en el listón de la separación de aquellos. En el Coro, quedan las vigas cuadradas. En la capilla Mayor, de forma exagonal irregular, tenía techumbre de lacería caída recientemente y solo se conserva la tablazón que sirvió de soporte. el friso, que recorre todo el perímetro de la ermita, está decorado con talla de espejos y círculos radiales, enmarcados por moldura de palmetas en la parte superior.

### **REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS**

MADOZ, Pascual: "Diccionario Geográfico-estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar".



**FICHA Nº** : **5**  
**EDIFICIO** : **Ermita de Santa Ana**

SITUACION : Carretera de Quintanar de la Orden  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO Nº : 4 y 39

### **DESCRIPCION**

Volúmenes escalonados tradicionales en la arquitectura de la Mancha. Campanil sobre la puerta principal de acceso a eje de planta. Fábrica encalada. Posteriormente se ha añadido un humilladero a san Cristóbal (moderno).

La planta es de cruz latina con habitación de sacristía tras el cabecero. Se cubre con bóveda de cañón con lunetos; Brazos y ábside también y el crucero con cúpula de media naranja sobre pechinas. La sacristía es una bóveda de cañón con lunetos.

### **REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS**

MADOZ, Pascual: "Diccionario Geográfico-estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar".

"Relaciones de Felipe II".

**FICHA N°** : **6**  
**EDIFICIO** : **Pósito Real**

SITUACION : Plaza de la Tercia  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

**Declarado Bien de Interés Cultural**

**DESCRIPCION**

Edificio exento en plaza de planta rectangular. Construcción de mampostería con sillares en las esquinas, tejado a cuatro aguas. Portada de arco de medio punto adovelado y sobre la clave, escudo real, alfiz gótico isabelino con cruz de Santiago debajo. Contrafuertes paralelos y diagonales.

**REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

MIÑANO, Sebastián: "Diccionario Geográfico-estadístico de España y Portugal".

**FICHA N°** : 7  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial de vivienda**

**SITUACION** : Calle Ramón y Cajal, 2 y 4  
**NIVEL DE PROTECCION** : Integral  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : 6 y 43

#### **DESCRIPCION**

Edificio que ocupa una manzana, doblando por tanto la esquina. Dos alturas, planta baja y primera.  
Disposición simétrica y sumamente horizontal por su longitud de fachada.

En planta existen dos huecos con arcos de medio punto y rejería, y sobre la alta diez balcones; sobre la puerta izquierda, hueco cuadrado y sobre éste, partiendo el alero, otro hueco.

Sobre la puerta de la derecha un balcón mayor que los otros, de arco de medio punto; Sobre él, partiendo el alero, un escudo.

**FICHA N°** : **8**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial de vivienda**

**SITUACION** : **Plza. de Cervantes, 7**  
**NIVEL DE PROTECCION** : **Integral**  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : **6 y 42**

#### **DESCRIPCION**

Edificio entre medianerías. De tipología tradicional en el entorno. Dos plantas, baja y alta. Puerta de acceso a eje, con adintelado dórico y en la superior balconada.

Cubierta a dos aguas en planta rectangular.

#### **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

Agenda Sindical de Cuenca. 1974

**FICHA N°** : **9**  
**EDIFICIO** : **Escudo de antigua Casa Señorial**

SITUACION : Calle de la Iglesia, 43  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

#### **DESCRIPCION**

En un edificio que hace esquina, con dos plantas, baja y principal. escudo de la Inquisición con inscripción de 1438. En él es posible leer: "Palma y espada" y se enmarca en decoración vegetal. El marco es barroco.

**FICHA Nº** : **10**  
**EDIFICIO** : **Portada de antigua Casa Señorial**

SITUACION : Calle Mayor, 9  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
LOCALIZACION PLANO Nº : 6 y 43

#### **DESCRIPCION**

Edificio de esquina de dos plantas. Tiene el ala derecha completamente renovada.

Portada adintelada con almohadillado en las jambas y dintel. escudo en el dintel, con una inscripción del año 1633.



**FICHA N°** : **11**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial**

SITUACION : Calle Mayor, 20  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

#### **DESCRIPCION**

Edificio de esquina de planta rectangular y de dos plantas. Puerta adintelada de piedra con impostas de las jambas resaltadas y rematada con una cornisa.

Distribución irregular de huecos: ocho huecos irregulares repartidos por la fachada.

Escudo sobre el eje de simetría de la puerta interrumpiendo el alero, es un escudo religioso (tiene el emblema de la orden de Calatrava) de estilo rococó. Es de fray Alonso Cano.

Cornisa con molduras.

Edificio muy reformado, especialmente en los huecos, que son todos modernos.

**FICHA Nº** : **12**  
**EDIFICIO** : **Ayuntamiento**

**SITUACION** : **Plza. Mayor**  
**NIVEL DE PROTECCION** : **Integral**  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO Nº** : **6 y 43**

### **DESCRIPCION**

Emplazado sobre una antigua iglesia de la que queda solamente la torre del s.XVIII y una cúpula de media naranja rebajada sobre pechinas con decoración del s.XVIII policromada.

La torre es de mampostería con sillería en los ángulos de dos cuerpos. en el último hueco un cuerpo de arco de medio punto abovedado en cada cara; cornisa bajo alero. Inscripción de 1731. El juzgado se sitúa en 1731.

Se vincula a la Plaza Mayor, declarada subconjunto.

**FICHA N°** : **13**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial de los Condes del Campillo**

**SITUACION** : Calle Mayor, 8  
**NIVEL DE PROTECCION** : Integral  
**BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : 6 y 42

## **DESCRIPCION**

Edificio de planta rectangular de esquina y dos plantas.

Puerta adintelada con jambas asemejando pilastras dóricas y dintel de piedra con decoraciones; sobre ella y en el piso segundo, se abre un balcón enmarcado en piedra con decoraciones rococó. Sobre el eje de simetría, un escudo de señorío interrumpiendo en alero.

Sistematización vertical de huecos, en la planta baja cuatro huecos de ventana con rejas y una puerta de carruajes, en la primer planta cinco balcones además del principal, todos ellos de rejería barroca en el trazado de su planta.

El edificio está muy renovado.

**FICHA N°** : **14**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial-Juzgado de paz**

SITUACION : Calle Mayor  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 43

#### **DESCRIPCION**

Edificio entre medianerías, de tres alturas: baja, principal y ático. tiene al exterior, tres puertas, adintelada-dóricas, de las que la central, con moldura haciendo combinación con el balcón superior, hace los quiebros habituales de un barroco.

Magníficas rejas en los huecos, de dimensión puerta.

Construcción de esquina y huecos en sillería. Cornisa con mocárabes barrocos.

La construcción se fecha en 1778, según inscripción. En la actualidad se encuentra ocupada por servicios cívicos.

Su acabado exterior está deteriorado.

**FICHA N°** : **15**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial**

SITUACION : Plza. Cervantes, 6  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

### **DESCRIPCION**

Edificio entre medianerías planta cuadrada y de dos plantas.

Disposición simétrica de huecos. Planta baja: puerta centrada adintelada con jambas de piedra de orden dórico y dintel de piedra asemejando entablamento. A cada lado dos huecos de ventana con rejería. En la Planta alta, sobre la puerta, escudo enmarcado por motivos florales. A cada lado del escudo dos balcones. Todos los huecos y el escudo tienen un marco con almohadillado en la parte superior.

Cerramiento: Se ven sillares en las esquinas, pero el resto está enfoscado. Cubierta a cuatro aguas.

**FICHA N°** : **16**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial**

SITUACION : Plza. Cervantes, 10  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

### **DESCRIPCION**

Edificio de esquina, de planta rectangular, de una planta mas altillo.

Puerta de acceso centrada con jambas dóricas y cruz de Calatrava en el dintel. Cornisa de separación y sobre el eje de simetría, gran escalonado interrumpiendo alero, que está enmarcado por decoración vegetal; Sobre el escudo, cruz de Calatrava pintada con inscripción del año 1788.

Distribución regular de huecos: Un par de huecos rectangulares de ventana a cada lado de la puerta, y en la esquina derecha una puerta de caballerías.

En el altillo tiene dos huecos cuadrados de ventana.

Cubierta a cuatro aguas y cerramiento de enfoscado en muy mal estado.

**FICHA N°** : **17**  
**EDIFICIO** : **Antiguo Convento**

SITUACION : Plza. Verdinal  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 43

### **DESCRIPCION**

Edificio entre medianerías de planta rectangular, con dos plantas y torre de dos cuerpos a la derecha y sobre la portada.

Portada en esquina de puerta adintelada, enmarcada por moldura mixtilínea, entablamento y cornisa. En la clave de la puerta cruz de la orden de Santiago.

Distribución irregular de huecos: en el primer piso otra puerta de ningún valor. un hueco cuadrado enmarcado por moldura de bocel, que sobre el eje de simetría hace un círculo, bajo el cual hay una decoración sobre bolas. Sobre la moldura una cruz a cada lado, otros dos huecos y otra puerta de ningún valor. En el segundo piso: Tres huecos de ventana, pequeños y con rejas.

Finalmente, en la esquina derecha, gran portalón de caballería que abarca los dos pisos, de arco de

medio punto adovelado, con enjutas resaltadas y decoración en la clave.

Cerramiento de sillarejo con sillares en las esquinas. La torre está enfoscada. Cornisa bajo alero. Cubierta del edificio a dos aguas, menos la torre que está cubierta a cuatro.

No se conserva la capilla, pero sí el claustro, aunque está renovado. Del edificio original exterior se conserva solo la entrada a los corrales en la puerta de caballerizas y parte de la fachada, pues ha sido alterada.

La conservación es deficiente: el arco de caballería está desplomado con riesgo de ruina inminente. La torre se desmoronó el año pasado y se ha reconstruido.

Actualmente se han formado dos viviendas.



**FICHA N°** : **18**  
**EDIFICIO** : **Antiguo Hospital de Pobres**

SITUACION : Calle Hospital  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6 y 42

### **DESCRIPCION**

Edificio de planta rectangular entre medianerías y de dos plantas.

Planta baja: Puerta de caballería adintelada, puerta de acceso adintelada y otros dos huecos de ventana rectangulares.

Planta primera: Cuatro huecos de ventana rectangulares y dos óculos circulares.

Cerramiento de enfoscado y cubierta a dos aguas menos sobre el portalón de caballería que formaría la antigua capilla y que está cubierta a cuatro aguas, tiene un campanil posterior de un ojo y solo

en esta parte del edificio se puede apreciar la antigua cornisa.

Propiedad del Ayuntamiento: se utiliza actualmente como almacén. La construcción general es buena, sin embargo se aprecia que está un poco abandonado.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

SAIZ Y DIAZ, Clementino: "Breve historia de la Diócesis de Cuenca".

MADOZ, Pascual: "Diccionario Geográfico-estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar".

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <b>FICHA Nº</b>              | : | <b>19</b>                                 |
| <b>EDIFICIO</b>              | : | <b>Plaza de Cervantes</b>                 |
| <b>SITUACION</b>             | : | <b>Coso-Cervantes-Plza. Tercia-Tercia</b> |
| <b>NIVEL DE PROTECCION</b>   | : | <b>Ambiental</b>                          |
| <b>LOCALIZACION PLANO Nº</b> | : | <b>6 y 42</b>                             |

## **DESCRIPCION**

Conjunto de plazas y calles con calidades en la edificación, tanto aislada como de estructura, que la conforman.

**FICHA N°** : **20**  
**EDIFICIO** : **Molinos de viento**

SITUACION : Noroeste del núcleo  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 4 y 40

Incoado expediente para su declaración como BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

#### **AREA DE PROTECCIÓN CIRCUNDANTE**

La totalidad de la zona verde en que se sitúan.

La ordenación de usos y actividades permitidos en esta zona de protección se realizará mediante la redacción de un Plan Especial de Protección y Desarrollo, cuyo objetivo será la regeneración de la cubierta vegetal, la ordenación de todo el espacio para ocio y esparcimiento de la

población, la organización de los posibles recorridos peatonales y rodados, su iluminación y cuantos otros fueran adecuados a la protección, mantenimiento y disfrute de estos elementos singulares del paisaje manchego, sin olvidar que su calificación como "zona verde" impone limitaciones a los posibles usos.

El Plan Especial tendrá en cuenta que los terrenos circundantes, calificados como Suelo No Urbanizable Protegido (SNU.P2) lo son para garantizar la visión de Los Molinos desde la distancia, con lo que habrá de considerarse la conveniencia de su inclusión en el ámbito del Plan Especial.

Mientras no se redacte dicho Plan, queda prohibida cualquier actividad distinta a la de conservación y/o mantenimiento.

## **DESCRIPCION**

Conjunto de molinos de viento situados encima de farallón que limita por el norte la población de Mota. De interés su identificación paisajística, su vinculación paisajística y su calidad y singularidad tipológica, espacial, formal y funcional.

Elementos a proteger, tanto ellos como su exterior, dado que su desuso les lleva progresivamente a la ruina.

Reconstruidos sobre huellas de los originales, se deben considerar en tanto que símbolo de una estructura de producción pasada.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

CUENCA, Guía Turística.

MUELAS, Federico: "Cuenca. Tierra de sorpresas y encantamientos".

SANZ SERRANO, Anselmo: "Cuenca y su provincia".

BELTRAN SOLER, Tomás: "Descripción Geográfica, Histórica y Pintoresca de España y sus establecimientos de Ultramar".

**FICHA N°** : **21**  
**EDIFICIO** : **Plaza Mayor**

**SITUACION** : **San Pedro-La Iglesia-San Miguel-Mayor**  
**NIVEL DE PROTECCION** : **Ambiental**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : **6, 42, y 43**

**DESCRIPCION**

Conjunto de plazas y calles con calidades en la edificación, tanto aislada como de estructura, que la conforman. Es de interés el espacio de la Iglesia Parroquial como plaza peripatética.

**FICHA N°** : **22**  
**EDIFICIO** : **Casco urbano antiguo**

SITUACION : Ambito de las fichas 19 y 21  
NIVEL DE PROTECCION : Ambiental  
LOCALIZACION PLANO N° : 6, 42, 43 y 44

**DESCRIPCION**

Conjunto urbano de tradicional importancia, acentuada ultimamente con la conjunción de carreteras.

Existió en el término también un castillo, del que ya no se conservan sino vestigios en la cumbre del cerro colindante, de la orden de Santiago.

#### **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

ESPINOSA DE LOS MONTEROS, Juan y MARTIN-ARTAJO, Luis: "Corpus de los castillos medievales de Castilla".

SARTHON CARRERES, Carlos: "Castillos de España".

**FICHA N°** : **23**  
**EDIFICIO** : **Casa Señorial de Vivienda**

SITUACION : Pza Mayor, 10  
NIVEL DE PROTECCION : Integral  
BIEN SOMETIDO A CONTROL ARQUEOLÓGICO  
LOCALIZACION PLANO N° : 6, 43

#### **DESCRIPCION**

Edificio de dos plantas entre medianerías de planta rectangular y de dos pisos. En el primero, existe puerta y dos ventanas enrejadas; en el segundo, tres balcones.

En planta baja los huecos están recercados por esgrafiados del XIX, al igual que la cornisa y los balcones de arriba.

**FICHA N°** : **24**  
**EDIFICIO** : **Horno de cocer cántaros**

**SITUACION** : **Pza de la Cruz Verde**  
**NIVEL DE PROTECCION** : **Integral**  
**LOCALIZACION PLANO N°** : **6, 43**

**DESCRIPCION**

Unico horno existente de los muchos que se ubicaban en el tradicional barrio alfarero de "Las



Cantarerías".

Recientemente restaurado, su interés radica en el valor cultural de este tipo de construcciones, íntimamente ligadas a la vida económica del lugar en épocas aún recientes.

## **CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO**

Se establece en virtud y a los efectos de lo dispuesto en los Decretos 87/1993, de 13 de Julio (DOCM nº 55 de 23-07-93); y 58/9, de 21 de Junio (DOCM nº 32, de 21-06-94).

## MEMORIA

El catálogo del suelo residencial público del municipio de Mota del Cuervo está constituido por tres solares cuyas características se detallan en las fichas que siguen. Todos ellos están ubicados en zonas de Suelo Urbano plenamente consolidado, que no necesitan para su desarrollo sino la Aplicación Directa de las Ordenanzas de la Edificación.

La extensión del Suelo Urbano de Mota del Cuervo es de 2.186.006 m2.

El actual planeamiento urbano: Normas Subsidiarias de Planeamiento no define en el mismo Unidades de Ejecución ni Planes Parciales de Reforma Interior.

## PLANOS DE ORDENACION URBANISTICA

Los suelos catalogados quedan identificados en los planos de Planeamiento Urbano a escala 1:1000, P.SU.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO, ALINEACIONES, ALTURAS, CATALOGO. Hojas, nº s 39, 44, 45.

## PLANOS CATASTRALES

A escala 1:1000 y en composición con los de Planeamiento, se adjuntan como parte integrante de las fichas que resumen las características de cada finca.

## RELACION DE FINCAS

Se enumeran y detallan sus características en las siguientes fichas:

### FINCA Nº 1

1.- SITUACION : Camino Real Bajo, nº 20  
Referencia catastral: 1934030  
Plano nº 39

#### LINDEROS

Frente : Camino Real Bajo  
Derecha : Hrdos. de Vicente Chocano Pedroche

- Izquierda : Higinio Grimaldos Díaz  
Fondo : Higinio Grimaldos Díaz
- SUPERFICIE : 196,00 m2 aproximadamente.
- 2.- PROPIETARIO : Ayuntamiento  
Plaza Mayor nº 1  
CIF: P 1614200 B
- 3.- EDIFICABILIDAD : Ocupación parcela: 100%  
Alturas máximas: III y 10 m.  
Mismo aprovechamiento urbanístico.
- 4.- USO CARACTERISTICO : Residencial  
USOS COMPATIBLES : El resto
- 5.- SERVICIOS URBANOS : Agua  
Alcantarillado  
Alumbrado  
Suministro Eléctrico  
Acerado y pavimentación calzada
- 6.- VALOR URBANISTICO : 2.352.000 Pts (1995)  
VALOR CATASTRAL : 186.512 Pts (1995)

**FINCA Nº 2**

1.- SITUACION : Calle Antonio Machado  
Referencia catastral: 2026015  
Plano nº 45

LINDEROS

- Frente : Calle Antonio Machado  
Derecha : Eugenio García Reguillo  
Fernando López Cañego  
Izquierda : Colegio Público Ntra. Sra. Manjavacas  
Pilar I  
Fondo : Calle la Tapia
- SUPERFICIE : 300,00 m2 aproximadamente.
- 2.- PROPIETARIO : Ayuntamiento  
Plaza Mayor nº 1  
CIF: P 1614200 B
- 3.- EDIFICABILIDAD : Ocupación parcela: 100%  
Alturas máximas: III y 10 m.  
Mismo aprovechamiento urbanístico.
- 4.- USO CARACTERISTICO : Residencial  
USOS COMPATIBLES : El resto
- 5.- SERVICIOS URBANOS : Agua  
Alcantarillado  
Alumbrado  
Suministro Eléctrico  
Acerado y pavimentación calzada
- 6.- VALOR URBANISTICO : 4.500.000 Pts (1995)  
VALOR CATASTRAL : 911.343 Pts (1995)

**FINCA Nº 3**

1.- SITUACION : Carretera Pedro Muñoz, nº 9  
Referencia catastral: 1626005

Plano nº 45

LINDEROS

Frente : Carretera Pedro Muñoz, nº 9  
Derecha : Hijos de Antonio Lara Casero  
Izquierda : Francisco Zarco Morales  
Fondo : Calle las Eras

SUPERFICIE : 250,00 m2 aproximadamente.

- 2.- PROPIETARIO : Ministerio Obras Públicas,  
Transportes y Medio Ambiente
- 3.- EDIFICABILIDAD : Ocupación parcela: 100%  
Alturas máximas: III y 10 m.  
Mismo aprovechamiento urbanístico.
- 4.- USO CARACTERISTICO : Residencial  
USOS COMPATIBLES : El resto
- 5.- SERVICIOS URBANOS : Agua  
Alcantarillado  
Alumbrado  
Suministro Eléctrico  
Acerado y pavimentación calzada
- 6.- VALOR URBANISTICO : 2.750.000 Pts (1995)  
VALOR CATASTRAL : 711.217 Pts (1995)





## **ANEXO DE GRAFICOS**

Contiene los referentes a:

LEY 25/1988 DE CARRETERAS DEL ESTADO  
LEY 2/1990 DE CARRETERAS DE CASTILLA LA MANCHA  
LEY 29/1985 DE AGUAS  
REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION

FIGURA Nº 1 SOBRE MEDICION DE ALTURAS  
FIGURA Nº 2 SOBRE EDIFICIOS CON DIFERENTES ALTURAS  
FIGURA Nº 3 SOBRE CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA  
FIGURA Nº 4 SOBRE COTA ORIGEN EN EDIFICIOS EN LINEA  
FIGURA Nº 5 SOBRE COTA ORIGEN EN EDIFICIOS AISLADOS  
FIGURA Nº 6 SOBRE ALTURA DE CORONACION EN PATIOS  
FIGURA Nº 7 SOBRE ALTURA LIBRE EN EDIFICACION INDUSTRIAL  
FIGURA Nº 8 SOBRE DIMENSIONES DE PATIOS























