

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIÓPAR (ALBACETE)



DOCUMENTO 5: NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE RIÓPAR

CLAVE :

FP02450.002.14.RIO
POM.v2.m7

FECHA:

Febrero 2015
(Revisado marzo 2020)*

* Incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020

CONSULTORA:



**FERNÁNDEZ-PACHECO
INGENIEROS, S.L.**

Plaza del Altozano, 9-Bis, 1º Telf. 967 193 738
02001 Albacete Fax. 967 193 739
E-mail: fpi@fpingenieros.com www.fpingenieros.com

AUTORES:

ANTONIO R. FERNÁNDEZ-PACHECO SÁNCHEZ
ING. DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Colegiado nº 30.058

ÁNGEL AULLÓ MARTÍNEZ
ARQUITECTO
Colegiado nº 10.514 COACM



DOCUMENTO nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|------------|
| TÍTULO I: GENERALIDADES..... | 9 |
| TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO | 36 |
| TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO | 56 |
| TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES | 81 |
| TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO | 119 |
| TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE | 188 |
| TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO | 207 |
| TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN | 248 |
| TÍTULO IX: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES | 249 |
| ANEXO I: FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



DOCUMENTO nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DESGLOSADO

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO I: GENERALIDADES..... | 9 |
| CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES..... | 9 |
| Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE) | 9 |
| Artículo 2.- VIGENCIA (OE)..... | 9 |
| Artículo 3.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN (OE)..... | 9 |
| Artículo 4.- EFECTOS (OE) | 10 |
| Artículo 5.- LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA (OE)..... | 10 |
| Artículo 6.- CONTENIDO (OE)..... | 10 |
| Artículo 7.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)..... | 11 |
| CAPÍTULO 2.- CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN | 11 |
| Artículo 8.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)..... | 11 |
| CAPÍTULO 3.- MARCO NORMATIVO..... | 13 |
| Artículo 9.- REFERENCIAS A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS (OE) | 13 |
| Artículo 10.- NORMATIVA SECTORIAL (OE)..... | 15 |
| CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO | 25 |
| Artículo 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)..... | 25 |
| Artículo 12.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO (OE)..... | 26 |
| Artículo 13.- INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO (OE)..... | 26 |
| Artículo 14.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS (OE)..... | 27 |
| Artículo 15.- CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD (OE)..... | 27 |
| CAPÍTULO 5.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL..... | 27 |
| Artículo 16.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES (OE) | 27 |
| Artículo 17.- PLANES MUNICIPALES (OE)..... | 28 |
| Artículo 18.- TRAMITACIÓN (OE) | 29 |



| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO 6.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL..... | 30 |
| Artículo 19.- DISPOSICIONES GENERALES (OE) | 30 |
| Artículo 20.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)..... | 30 |
| CAPÍTULO 7.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL..... | 31 |
| Artículo 21.- DISPOSICIONES GENERALES (OE) | 31 |
| Artículo 22.- OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS (OE) | 31 |
| Artículo 23.- OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN (OE) | 32 |
| Artículo 24.- DOTACIONES LOCALES (OD)..... | 32 |
| CAPÍTULO 8.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO | 33 |
| Artículo 25.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN (OE)..... | 33 |
| Artículo 26.- DECLARACIÓN DE RUINA (OE) | 33 |
| Artículo 27.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (OE)..... | 34 |
| TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO | 36 |
| CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES..... | 36 |
| Artículo 28.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE) | 36 |
| Artículo 29.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)..... | 36 |
| CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO | 37 |
| Artículo 30.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (OE) | 37 |
| Artículo 31.- VÍAS PECUARIAS (OE) | 43 |
| Artículo 32.- MONTES (OE)..... | 43 |
| Artículo 33.- CARRETERAS (OE)..... | 43 |
| Artículo 34.- CAMINOS AGRÍCOLAS (OE)..... | 51 |
| Artículo 35.- FERROCARRILES (OE)..... | 51 |
| Artículo 36.- CANALES (OE) | 53 |
| Artículo 37.- EMBALSES (OE)..... | 53 |
| Artículo 38.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (OE) | 53 |
| Artículo 39.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (OE)..... | 55 |
| TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO | 56 |
| CAPÍTULO 1.- TIPOS DE USOS | 56 |
| CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN | 57 |
| Artículo 40.- USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)..... | 57 |
| Artículo 41.- USOS EN SUELO URBANO (OE)..... | 61 |



| | | |
|---|---|------------|
| CAPÍTULO 3.- | CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO | 70 |
| Artículo 42.- | CONDICIONES GENERALES (OE) | 70 |
| Artículo 43.- | CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD (OD) | 70 |
| Artículo 44.- | PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA (OD)..... | 77 |
| Artículo 45.- | CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE DETERMINADOS USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)..... | 77 |
| Artículo 46.- | CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE DETERMINADOS USOS EN SUELO URBANO (OE)..... | 80 |
| TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES | | 81 |
| CAPÍTULO 1.- | INTRODUCCIÓN | 81 |
| Artículo 47.- | TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (OE) | 81 |
| Artículo 48.- | DEFINICIONES (OE)..... | 81 |
| CAPÍTULO 2.- | CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO | 84 |
| Artículo 49.- | DETERMINACIONES GENERALES (OE)..... | 84 |
| Artículo 50.- | CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE (OE)..... | 85 |
| Artículo 51.- | CONDICIONES DE VOLUMEN (OD) | 86 |
| Artículo 52.- | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO URBANO (OE)..... | 93 |
| CAPÍTULO 3.- | CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO..... | 95 |
| Artículo 53.- | ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)..... | 95 |
| Artículo 54.- | CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES (OE)..... | 95 |
| Artículo 55.- | CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE (OE) | 95 |
| Artículo 56.- | CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)..... | 96 |
| Artículo 57.- | CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OD)..... | 96 |
| Artículo 58.- | CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS (OD)..... | 97 |
| Artículo 59.- | CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS (OD)..... | 100 |
| Artículo 60.- | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO (OE) | 101 |
| Artículo 61.- | USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO (OE) | 101 |
| Artículo 62.- | USO RESIDENCIAL (OE)..... | 106 |
| Artículo 63.- | USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE) | 107 |
| Artículo 64.- | USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)..... | 108 |
| TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO | | 119 |
| CAPÍTULO 1.- | NORMAS ZONALES | 119 |
| Artículo 65.- | DISPOSICIONES GENERALES (OD) | 119 |
| Artículo 66.- | NORMA ZONAL MNZ.1 | 120 |



| | |
|--|------------|
| Artículo 67.- NORMA ZONAL MNZ.2..... | 128 |
| Artículo 68.- NORMA ZONAL MNZ.3..... | 132 |
| Artículo 69.- NORMA ZONAL MNZ.4..... | 136 |
| Artículo 70.- NORMA ZONAL MNZ.5..... | 140 |
| Artículo 71.- NORMA ZONAL ADO.1..... | 143 |
| Artículo 72.- NORMA ZONAL ADO.2..... | 146 |
| Artículo 73.- NORMA ZONAL CH..... | 149 |
| Artículo 74.- NORMA ZONAL AIS.1..... | 150 |
| Artículo 75.- NORMA ZONAL AIS.2..... | 153 |
| Artículo 76.- NORMA ZONAL THO..... | 158 |
| Artículo 77.- NORMA ZONAL IND..... | 161 |
| Artículo 78.- NORMA ZONAL DE..... | 166 |
| Artículo 79.- NORMA ZONAL DV..... | 169 |
| Artículo 80.- NORMA ZONAL DC..... | 171 |
| CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN..... | 174 |
| Artículo 81.- CONDICIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN (OE)..... | 174 |
| Artículo 82.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN (OE)..... | 175 |
| Artículo 83.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (OE)..... | 175 |
| CAPÍTULO 3.- FICHAS DE GESTIÓN EN SUNC..... | 176 |
| Artículo 84.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUNC (OE)..... | 176 |
| CAPÍTULO 4.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS..... | 187 |
| Artículo 85.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (OE)..... | 187 |
| TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE..... | 188 |
| CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN..... | 188 |
| Artículo 86.- CONDICIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN (OE)..... | 188 |
| Artículo 87.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN (OE)..... | 189 |
| Artículo 88.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (OE)..... | 189 |
| CAPÍTULO 2.- FICHAS DE GESTIÓN EN SUB..... | 190 |
| Artículo 89.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUB (OE)..... | 190 |
| TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO..... | 207 |
| CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES..... | 207 |
| Artículo 90.- INTRODUCCIÓN (OE)..... | 207 |
| Artículo 91.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (OE)..... | 207 |



| | |
|--|------------|
| Artículo 92.- CONDICIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN (OE)..... | 208 |
| Artículo 93.- CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS PARA SER VIABLES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE) | 209 |
| Artículo 94.- TIPOS DE INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO PREEXISTENTE (OE) | 209 |
| CAPÍTULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN | 210 |
| Artículo 95.- INTRODUCCIÓN (OE) | 210 |
| Artículo 96.- CONDICIONES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS O SUBCATEGORÍAS (OE)..... | 212 |
| Artículo 97.- PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (OE) | 213 |
| Artículo 98.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (OE) | 238 |
| Artículo 99.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (OE)..... | 239 |
| CAPÍTULO 3.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA..... | 243 |
| Artículo 100.- NORMA DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE) | 243 |
| TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN | 248 |
| Artículo 101.- REMISIÓN A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN (OE) | 248 |
| TÍTULO IX: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES | 249 |
| CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN | 249 |
| Artículo 102.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE) | 249 |
| Artículo 103.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS (OE) | 249 |
| Artículo 104.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN (OE)..... | 249 |
| CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES | 252 |
| Artículo 105.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE) | 252 |
| Artículo 106.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OE)..... | 256 |
| Artículo 107.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO (OE) | 258 |



ANEXO I: FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS



TÍTULO I: GENERALIDADES

Este título I, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE), salvo indicación expresa en contrario.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Riópar, tiene por objeto definir la ordenación urbanística (OU) en la totalidad del término municipal.

Su contenido se ajusta a lo indicado en el art. 24 del DL 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha, en adelante, TRLOTAU; así como de las indicadas en el art. 38 del D 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, en adelante, RP (DOCM 28-09-2004).

El promotor del mismo es el Excmo. Ayuntamiento de Riópar, ha sido elaborado por la empresa Fernández-Pacheco Ingenieros S.L.; pero su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo de Albacete.

Artículo 2.- VIGENCIA (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes, según lo establecido en el art. 42 del TRLOTAU. Sustituye en su totalidad al planeamiento en vigor.

Artículo 3.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el TRLOTAU en sus Art. 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor, o cuando se haya agotado el 80% del suelo urbanizable, o cuando se alcance el máximo techo residencial previsto en la memoria del POM, para el conjunto del suelo urbano consolidado (SUC).

Todas las condiciones, especificaciones, limitaciones y prohibiciones, incluidas en estas normas urbanísticas, que se deriven de una legislación actualmente vigente de rango superior, se considerarán modificadas, actualizadas y/o derogadas automáticamente en el momento en que dicha legislación sea modificada, actualizada y/o derogada, en su caso. A este respecto, aquellos aspectos que son una trasposición al ordenamiento urbanístico municipal de un contenido legislativo de



rango superior se identifican claramente, haciendo referencia al artículo concreto del texto legislativo traspuesto.

Artículo 4.- EFECTOS (OE)

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el art. 42 del TRLOTAU. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el art. 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 5.- LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA (OE)

Este Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos de desarrollo del mismo serán sometidos al trámite de concertación previsto en el art. 10 del TRLOTAU.

Artículo 6.- CONTENIDO (OE)

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Riópar se compone de los siguientes documentos:

Doc. nº 1: MEMORIA INFORMATIVA.

ANEXO 1. Estudio Estadístico Intensidad Neta Existente.

Doc. nº 2: PLANOS DE INFORMACION.

Doc. nº 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA. Incluye los siguientes Anexos:

ANEXO 2. Abastecimiento de Agua Potable.

ANEXO 3. Saneamiento y Depuración.

ANEXO 4. Suministro de Energía Eléctrica.

ANEXO 5. Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas.

ANEXO 6. Estudio Ambiental Estratégico.

ANEXO 7. Informe Servicio Cultura franja AP.01

Doc. nº 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.

Doc. nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS. Se dividen en:

TÍTULO I.- GENERALIDADES.

TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.



- TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.
- TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.
- ANEXO I.- FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS

Doc. nº 6: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (CAT).

ANEXO 1. Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Riópar.

ANEXO 2. Resolución Declaración BIC Conjunto Histórico Fábricas de Metales de Riópar.

Doc. nº 7: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO (CSRP).

Artículo 7.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Las Normas de este Plan de Ordenación Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan de Ordenación Municipal predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

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

CAPÍTULO 2.- CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)

Este artículo es ordenación detallada (OD), en virtud del art. 20.9 del RP.

Desde el momento de la entrada en vigor de este Plan, se establece el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, porque no cumplan la normativa urbanística que el Plan define.

Hay dos motivos por los que una construcción preexistente queda fuera de ordenación:

- Porque se da alguno de los supuestos del art. 38.2.c del RP:



- Ocupa suelo dotacional público e impide la efectividad de su destino.
 - Ocupa suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes.
 - Ocupa suelo en el que, según estas NNUU, resulta expresamente prohibida su existencia por una justificación debidamente fundamentada en el interés público.
- Porque tiene unas condiciones morfológicas (altura, ocupación máxima de parcela, edificabilidad, fachada mínima, fondo edificado, retranqueos, dimensiones de los huecos en fachada, balcones, materiales y tratamientos estéticos, etc.) que no se ajustan a las previstas por el Plan para ese suelo.

Se considerarán totalmente incompatibles aquellas construcciones señaladas en el artículo 38.2.c del RP, y parcialmente incompatibles el resto.

Las construcciones totalmente incompatibles se señalan e identifican en los planos de ordenación.

El hecho de no aparecer debidamente señaladas en los planos de ordenación no exime que otras construcciones preexistentes se encuentren fuera de ordenación, ya sea por total o por parcial incompatibilidad. El oportuno expediente de declaración de construcción fuera de ordenación, en los casos no identificados expresamente por el Plan, será incoado por el Ayuntamiento, siguiendo estrictamente los criterios anteriormente señalados. En dicho expediente se justificarán los motivos en los que se base tal declaración, facilitando al interesado la oportunidad de presentar alegaciones a dicho expediente, así como a aportar la documentación que estime oportuna.

En las construcciones totalmente incompatibles sólo se autorizarán obras de mera conservación, mientras que en las parcialmente incompatibles se podrán autorizar todo tipo de obras, salvo las de ampliación y reconstrucción tras la demolición. Por último, en las construcciones dentro de ordenación se permitirán todo tipo de obras con arreglo a las condiciones generales expuestas en estas normas.

1.- TOTALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenece a este tipo las construcciones y edificaciones que cumplan alguno de los siguientes 3 criterios:

- ocupen suelo dotacional público (ya sea de equipamientos DE, de comunicaciones o viario DC o de espacios libres y zonas verdes DV) e impidan la efectividad de su destino.
- ocupen suelo destinado a usos lucrativos incompatibles con los existentes o con los previstos por el Plan (establecidos en las ordenanzas tipológicas de suelo urbano y urbanizable o en las normas urbanísticas de suelo rústico).
- esté expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

En ellas únicamente se permitirán obras de mera conservación, tal y como se definen en estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la



causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación, como por ejemplo las correspondientes a adecuar la construcción para un uso que sí esté permitido por el Plan en ese suelo.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

En los correspondientes planos de ordenación se señalan las construcciones que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan, debido a que no guardan la alineación prevista, es decir, ocupan suelo dotacional público de comunicaciones (DC) e impiden la efectividad de su destino.

2.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenece a este tipo el resto de construcciones fuera de ordenación (las que no sean totalmente incompatibles). Entre ellas, se encuentran las que sí están destinadas a un uso permitido por el Plan, pero que no cumplen las condiciones morfológicas establecidas por éste.

En ellas únicamente se permitirán obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial, en los términos definidos por estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

Este régimen definido es aplicable a las construcciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, en cualquier clase de suelo, ya sea urbano (SU), urbanizable (SUB) o rústico (SR).

Además de aplicarse a construcciones anteriores a la entrada en vigor del Plan este régimen también será aplicable a las posteriores a dicha fecha. En estos casos, adicionalmente, será de aplicación la disciplina urbanística establecida, tanto por el Plan como por el TRLOTAU, siendo obligación de la administración la incoación del oportuno expediente sancionador.

CAPÍTULO 3.- MARCO NORMATIVO

Artículo 9.- REFERENCIAS A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS (OE)

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, vienen establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha. También son de aplicación diversas normas y leyes estatales.



A continuación se nombran los documentos normativos utilizados, a los que se hace referencia en las presentes Normas Urbanísticas que son de aplicación en este municipio.

a) Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, publicada en BOE de 2 de octubre de 2015.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de Errores, y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Normativa Autonómica:

- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RSR)
- Decreto 177/2010, de 01 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RP)
- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP), modificada por Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TRLOTAU), modificado por Ley 1/2013, de 21 de marzo.
- Decreto 178/2010, de 01 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (NTP)
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.



Artículo 10.- NORMATIVA SECTORIAL (OE)

A continuación se incluye una extensa lista, no necesariamente exhaustiva, en la que se refleja la normativa sectorial vigente en el momento de la redacción de este POM. El contenido normativo de este POM queda supeditado a la misma.

CARRETERAS

a) Normativa Estatal:

- El art. 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de septiembre de 2015.
- RD 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de Septiembre de 1994.
- OM 16/12/1997, de 16 de diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de enero de 1998.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha, publicado en el BOE el 11 de Marzo de 1991, modificada por:
 - Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y caminos (Arts. 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
 - Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Arts. 23, 25 y 27.
 - Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts. 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/90.
- Reglamento de Carreteras: Decreto 1/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990.
- Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el Catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

FERROCARRILES

- L 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, publicada en el BOE el 30 de septiembre de 2015.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 31 de diciembre de 2004.

AEROPUERTOS E INSTALACIONES VINCULADAS

- Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, sobre Navegación aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960. art. 51.



- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996. art. 166.
- D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de Diciembre de 1998.
- RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, art. 5, 21.3, 36.2.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.
- RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo.

HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y su normativa de desarrollo.

OBRAS PÚBLICAS

- Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de marzo de 1975.
- D 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de abril de 1978.
- Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de Defensa Nacional.
- art. 589 del Código Civil.



- RD 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 4 de marzo de 2017.
- RD 1207/1989, de 6 de octubre, por el que se desarrolla la estructura básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de octubre de 1989.
- RD 1132/1997, de 11 de julio, por el que se reestructura la organización militar del territorio nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de julio de 1997.

RECURSOS HIDROLÓGICOS

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de Junio de 1975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Calidad de las aguas de baños.
- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.
- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de Mayo de 1976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de Julio de 1978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de Octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de Diciembre de 1979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de Julio de 1980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de Marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de Septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.
- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de Marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de Octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.
- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de Junio de 1986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias



peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.

- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de Diciembre de 1991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.
- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.
- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.
- Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

b) Normativa Estatal:

- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- RD 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.
- RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.
- RD 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el RD 849/1986.
- RD 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001.
- Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla – La Mancha.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- RD 1341/2007, de 11 de octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.
- RD 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de agosto de 1988.
- RD 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de agua de consumo humano.



- RD 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RD 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, publicado en BOE de 7 de julio de 2007.
- RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Reglamento de Planificación Hidrológica y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas ecológicas y vertidos de aguas residuales.
- RDL 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- RD 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran «zonas sensibles» en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- RD 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Ley 6/2009, de 17 de diciembre, por la que se crea la Agencia del Agua de Castilla – La Mancha.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

MEDIO AMBIENTE

a) Normativa Europea:

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a las protecciones de las aves y de sus espacios vitales.
- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de Abril, de Conservación de las Aves Silvestres.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.



- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.

b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, publicada el 11 de diciembre de 2013 en el BOE nº296.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
- RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Convenio 25/02/91, de 1 de Septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el RD 1993/1998, publicado en el BOE el 25/6/98.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.

c) Normativa autonómica:

- Decreto 12/87 de 3 de febrero.
- Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de octubre de 1992.
- Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla – La Mancha, publicada en BOE de 22 de junio de 2015.
- Ley 2/2018, de 15 de marzo, por la que se modifican la Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla – La Mancha y otras normas en materia medioambiental y fiscal, publicada en BOE de 4 de mayo de 2018.
- Orden de 12 de Junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación



- de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de Junio de 1996 en el DOCM.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 22/2016, de 10 de mayo, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, aprobado por el Decreto 33/1998.
 - Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
 - Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de junio de 1999 en el DOCM y el 28 de julio en el BOE.
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, publicada el 17 de mayo de 2007 en el BOE.
 - Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 184/2000 de 19 de febrero.
 - Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla - La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza.
 - Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
 - Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha.
 - Planes estratégicos de conservación de los humedales.
 - Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).
 - Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

ACTIVIDADES AGRARIAS

- a) Normativa Estatal:
- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
 - D 118/1973, de 12 de enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de febrero de 1972.
 - L 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de julio de 1995.



- Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, publicado en BOE el 8 de marzo de 2000.

CONDICIONES AMBIENTALES

a) Normativa Estatal:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

b) Normativa Autonómica:

- Orden 187/2017, de 20 de octubre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla – La Mancha, publicada en DOCM de 8 de noviembre.
- Orden de 08/06/2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo por Inundaciones en Castilla – La Mancha (PRICAM).
- Orden de 30/10/2014, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se resuelve la aprobación de la revisión del Plan Específico de Protección Civil ante el riesgo por fenómenos meteorológicos adversos en Castilla – La Mancha (METEOCAM).
- Orden de 30/10/2014, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se resuelve la aprobación de la revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidente en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en Castilla – La Mancha (PETCAM).

MONTES

a) Normativa Estatal:

- D 485/1962, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1962.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, publicada en BOE 22 de noviembre de 2003.

b) Normativa Autonómica:

- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla La Mancha.

VÍAS PECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- L 3/1995, de 23 de Marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de Marzo de 1995.
- Art. 570 del Código Civil.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha, publicada en el DOCM el 8 de abril de 2003.



EXPLOSIVOS

- a) Normativa Estatal:
- LO 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, publicado en el BOE el 31 de marzo de 2015.
 - RD 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 4 de marzo de 2017.

MINAS

- a) Normativa Estatal:
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Publicada en BOE de 24 de julio de 1973.
 - RD 2857/1978, de 25 de agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de Diciembre de 1978. art. 3,4.

INDUSTRIA

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

- a) Normativa Estatal:
- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
 - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
 - Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- b) Normativa Autonómica:
- L 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de Febrero de 1995.
 - D 158/1997, de 2 de Diciembre, sobre accesibilidad de Castilla - La Mancha.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

- a) Normativa Estatal:
- Decreto 22 abril 1949. Castillos. Normas para su protección.



- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico – artístico.
- Decreto 14 marzo 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de junio de 1982.
- L 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de junio de 1985.
- RD 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 28 de enero de 1986.
- RD 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de Abril de 1987.
- RD 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el art. 58 del RD 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- D 165/1992, de 1 de Diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de Diciembre de 1992.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla – La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) Normativa Autonómica

- RD 70/1999, de 25 de mayo, Plan de Residuos de Castilla – La Mancha
- Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha
- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición

TELECOMUNICACIONES

a) Normativa Estatal

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.



- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
 - Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad.
 - Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
 - Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
 - Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- b) Normativa Autonómica
- Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla – La Mancha.

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Riópar se clasificará, de acuerdo al art. 44 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

| CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN P.O.M. | | Artículos reguladores según TRLOTAU | |
|----------------------------------|---------------------------------------|---|----------|
| URBANO | CONSOLIDADO | 45.2. | |
| | NO CONSOLIDADO | 45.3. | |
| URBANIZABLE | | 46.1. | |
| RÚSTICO | NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno | 47.2.1.A |
| | | Estructural | 47.2.1.B |
| | | Infraestructuras y equipamientos | 47.2.1.C |
| | DE RESERVA | 47.2.2 | |



Estas clases de suelo se encuentran reguladas en la ley en sus Art. 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

La correspondiente clasificación del suelo está indicada en los planos de ordenación, y justificada en la memoria justificativa.

Artículo 12.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO (OE)

1.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en el TRLOTAU en el art. 49 y siguientes.

2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus art. 54 y siguientes. Así mismo, le es de aplicación las determinaciones establecidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en adelante, RSR (DOCM 137 de 30-07-2004); así como las incluidas en la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, en adelante ITP SR (DOCM 50 de 08-04-2003).

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de los referidos en el art. 54.1.3º del TRLOTAU.

3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1 para este tipo de suelo.

4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 67 y 68 para este tipo de suelo.

En virtud del art. 92.4 del TRLOTAU, queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, desde el momento de la delimitación de la unidad de actuación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

Artículo 13.- INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO (OE)

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha así como de los Municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en el TRLOTAU en el Capítulo III del Título IV (art. 76 al 88).



Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Ordenación Municipal, los señalados en los Planos de Información, así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el art. 79 del TRLOTAU.

Artículo 14.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS (OE)

Los plazos de ejecución de los Proyectos de Singular Interés vendrán indicados en la resolución de su aprobación (art. 20.1.f del TRLOTAU).

El plazo de vigencia y caducidad de las licencias en suelo rústico se establecerá en la oportuna resolución de otorgamiento de la misma, cumpliendo lo establecido por el art. 66 del TRLOTAU.

El plazo para la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales será el establecido en el art. 127 del TRLOTAU.

El Plan no establece plazos para la ejecución del planeamiento de desarrollo, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente, en virtud del art. 103.2 del TRLOTAU. Todo ello sin perjuicio de los plazos establecidos por el art. 110.3 del TRLOTAU para los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

El Plan no establece plazos para la ejecución de las actuaciones edificatorias, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna orden de ejecución correspondiente, aplicando el art. 130.2 del TRLOTAU.

El contenido de la licencia de obras, edificación o instalaciones fijará los plazos, de conformidad con el art. 167 del TRLOTAU, que podrán ampliarse si la paralización se debe a causas no imputables al promotor.

Artículo 15.- CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD (OE)

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.

CAPÍTULO 5.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 16.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES (OE)

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en el TRLOTAU son:



- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.
 - o Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.
 - o Planes Municipales: Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los art. 14 y siguientes del TRLOTAU. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

Artículo 17.- PLANES MUNICIPALES (OE)

El presente documento llamado Normas Urbanísticas, cuyo contenido se ajusta a lo indicado en el art. 43 del RP, pertenece al Plan de Ordenación Municipal (POM) de Riópar, considerado como hemos dicho en el apartado anterior Plan Municipal.

1.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- Los Planes Parciales (PP) (art. 26 del TRLOTAU).
- Los Estudios de Detalle (ED) (art. 28 del TRLOTAU).

1.1.- PLANES PARCIALES:

Se desarrollarán obligatoriamente mediante planes parciales los sectores comprendidos en suelo urbanizable en los que el Plan de Ordenación Municipal no haya establecido la ordenación detallada, o aquellos que, aun habiéndola establecido, precisen complementarla o mejorarla, según lo previsto en el Art. 26 del TRLOTAU.

Los planes parciales, según lo establecido en el Art. 17 del TRLOTAU, podrán modificar la ordenación establecida en el Plan de Ordenación Municipal con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices territoriales.

1.2.- ESTUDIOS DE DETALLE:

No se precisa la necesidad de determinar ningún área en que la que se proponga la ejecución de Estudio de Detalle.

2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:



- Planes Especiales (PE): art. 29 del TRLOTAU.

2.1.- **PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:**

2.1.1.- **Promoción**

Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán ser promovidos en los supuestos establecidos en el artículo 38.1.a del TRLOTAU y el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

2.1.2.- **Supuestos**

El POM de Riópar establece que podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) con cualquiera de las finalidades establecidas en el art. 29.2 del TRLOTAU y el art. 85.1 del RP.

2.1.3.- **Ámbitos**

Las zonas susceptibles de ser objeto de Planes Especiales de Reforma Interior serán aquellas áreas concretas del suelo urbano en las que se dé alguno de los anteriores supuestos.

El POM de Riópar no considera ningún ámbito en el que sea necesaria la ejecución de operaciones de reforma interior.

3.- **INSTRUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL P.O.M.:**

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRП): En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, y del artículo 48 del RP.

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (CAT): En cumplimiento del artículo 27 del TRLOTAU y de los artículos 65 y 66 del RP.

Artículo 18.- TRAMITACIÓN (OE)

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en el TRLOTAU en los Art. 36, 37 y 38.



CAPÍTULO 6.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 19.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

1.- FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en el TRLOTAU. Podrán aprobarse Planes Especiales (PE) para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación (UA) salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

Las unidades de actuación se delimitarán según lo establecido en el art. 97 y siguientes del TRLOTAU y el art. 29 del RP.

Artículo 20.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)

1.- GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

La gestión directa del planeamiento se define en el art. 105 del TRLOTAU.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las Administraciones podrán delegar competencias propias en otras Administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales respetarán lo establecido en el art. 107 del TRLOTAU.

Las Administraciones Públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, que se encuentran regulados en el art. 106 del TRLOTAU.

2.- LA GESTIÓN INDIRECTA

La gestión indirecta del planeamiento se define en el art. 117 del TRLOTAU.

3.- LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, se estará en lo dispuesto en el art. 109 del TRLOTAU.



4.- EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), por razón de la ordenación territorial y urbanística podrá proceder en los supuestos del artículo 42 del RDL 7/2015.

Las distintas situaciones para la expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar vienen reguladas en el art. 132 TRLOTAU.

5.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Las distintas situaciones para la ejecución de la parcelación y reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en el TRLOTAU en sus art. 89 a 95.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las condiciones específicas para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Ordenanzas tipológicas para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

CAPÍTULO 7.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 21.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización y edificación, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras (art. 113 y ss. del TRLOTAU).
- Actuaciones edificatorias (art. 130 del TRLOTAU).
- Obras públicas ordinarias (art. 129 del TRLOTAU).
- Programas de Actuación Urbanizadora (art. 110 del TRLOTAU).
- Proyectos de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU).

De acuerdo con el art. 92.4 del TRLOTAU, en terrenos incluidos en unidades de actuación (UA), queda prohibido realizar cualquier edificación o parcelación antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Todos estos instrumentos de ejecución deberán elaborarse aplicando los criterios de sostenibilidad ambiental indicados en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del POM.

Artículo 22.- OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS (OE)

Las distintas inversiones en infraestructuras previstas por el POM, que serán ejecutadas en régimen de obra pública ordinaria, se detallan en el Informe de Sostenibilidad Económica (anejo de la memoria justificativa).



Dicho régimen, no obstante, podrá aplicarse a cualesquiera otras obras de interés público.

En el caso de que la administración pública lleve a cabo inversiones en infraestructuras de las que se vean beneficiadas parcelas o actuaciones urbanizadoras concretas, será de aplicación el art. 119.4 del TRLOTAU, según el cual la administración actuante podrá exigir el pago de los costes de dichas obras a los propietarios de los terrenos beneficiados.

En concreto, el coste de ejecución de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos (nuevos depósitos de agua potable, ampliación de las depuradoras, etc.) será sufragado por los propietarios de los terrenos incluidos en las áreas de reparto (AR) que se vean beneficiadas, en la proporción determinada en la correspondiente ficha-resumen del ámbito (proporcionalmente al aprovechamiento objetivo ponderado).

Cuando una infraestructura de este tipo beneficie a la población residente en suelo urbano consolidado (SUC), por tanto no incluida en ámbitos de planeamiento, el coste de la misma será sufragado por la Administración Local. Sin embargo, ésta podrá a su vez repercutirlo sobre la población residente, en la proporción que se determine, mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Artículo 23.- OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN (OE)

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el Capítulo IV del Título V del TRLOTAU, a la que quedan sujetos.

Artículo 24.- DOTACIONES LOCALES (OD)

1.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido o dotacional existente.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistribuidos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación, según el art. 51.1.2.g del TRLOTAU.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por alguno de los dos modos que continuación se especifican (art. 143 y 147 del TRLOTAU):

- Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.
- Expropiación u ocupación directa, en defecto del modo anterior.



2.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANIZABLE

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según el art. 68.b del TRLOTAU.

CAPÍTULO 8.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 25.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN (OE)

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios deberán conservar sus edificios, según lo establecido en el TRLOTAU en sus art. 137. Así mismo, se someterán a inspecciones periódicas en los términos señalados por el art. 138 del TRLOTAU.

2.- BIENES INVENTARIADOS

Los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles y los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección y al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) del presente Plan de Ordenación Municipal.

También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español como en la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla - La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir lo establecido en las Normas de Protección.

Artículo 26.- DECLARACIÓN DE RUINA (OE)

1.- CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos del art. 139 del TRLOTAU.

- Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.



- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.

2.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el art. 139 del TRLOTAU.

3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los art. 140 y 141 del TRLOTAU.

4.- RUINA FÍSICA INMINENTE

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el art. 142 del TRLOTAU.

Artículo 27.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (OE)

1.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los art. 174 a 176 del TRLOTAU.



2.- LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los Art. 177 a 182 del TRLOTAU.

3.- LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en el TRLOTAU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el TRLOTAU en los Art. 183 a 198.



TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

Este título II, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 28.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

El Plan de Ordenación Municipal, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a) Sistemas generales en suelo rústico. Se obtienen por expropiación u ocupación directa según el art. 126.1.b) del TRLOTAU.
- b) Sistemas generales en suelo urbano o urbanizable, cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones, no estando incluidos en ningún área de reparto (AR). También se obtienen por expropiación u ocupación directa según el art. 126.1.b) del TRLOTAU, y se ejecutan en régimen de obras públicas ordinarias.
- c) Sistemas generales a obtener en suelo urbano o urbanizable, incluidos en áreas de reparto (AR). Estos sistemas generales, tanto los interiores como los exteriores adscritos a los sectores de suelo urbanizable, se ejecutarán y obtendrán de forma conjunta con el desarrollo de los mismos, tal y como determina el art. 126.1.a) del TRLOTAU.

Artículo 29.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

El suelo destinado a sistemas generales realizará sus obras conjuntamente con las restantes obras de urbanización cuando estén incluidos en sectores o unidades de actuación o como obras públicas ordinarias en los casos, en los que el suelo se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa (art. 126, 127 y 128 del TRLOTAU).



CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Independientemente de la clasificación del suelo en el que se encuentren los terrenos integrantes del dominio público, éstos y los terrenos contiguos quedan sujetos a unas determinadas condiciones, fijadas en la normativa sectorial aplicable, que a continuación se detalla. Esta normativa se complementa con la fijada en el correspondiente apartado en función de la clasificación del suelo (normativa del SRNUEP, por ejemplo).

Artículo 30.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (OE)

Regula la afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

1.- AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

La protección se regulará por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema anexo).

Se entenderá, aun cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

La zona de servidumbre son dos bandas de 5 m de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación edificatoria bajo ningún concepto.

En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del organismo de cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 m, medidos desde el punto de máxima crecida.

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al Organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

Para el vertido de aguas pluviales y residuales se tendrá que obtener autorización previa al vertido de dichas aguas. También se precisará autorización para la realización de captaciones.

Todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y



modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

En los terrenos incluidos en la zona de flujo preferente y/o zona inundable de cauces públicos se tendrán en cuenta las limitaciones a los usos recogidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los art. 73 a 76 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los art. 179 y siguientes de su Reglamento. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

3.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Los bienes de dominio público hidráulico junto con su zona de policía (100 m) (a excepción de los tramos rodeados de suelo urbano o urbanizable) serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En los casos en los que el dominio público hidráulico se encuentre en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados de suelo urbano o urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las zonas urbanas o urbanizables en las proximidades de los cauces, sean éstos permanentes o estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberán acompañarse de un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con período de retorno de 500 años para



determinar la franja de protección frente a las avenidas que no deberá ser inferior en ningún caso a 10 m, donde deberá prohibirse las edificaciones y calificarse como zona verde (DV) o clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP). Asimismo estos cauces deberán quedar perfectamente marcados en el Proyecto de Urbanización.

En las zonas calificadas como zona verde (ZV), en aquellas superficies que queden afectadas por zonas inundables el Ayuntamiento podrá suscribir convenios con otras Administraciones para financiar el acondicionamiento, mantenimiento y conservación de estos espacios, siempre con el fin de evitar riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

Por su parte, en las zonas inundables con calificación distinta de zona verde (ZV) se aplicará lo recogido en el artículo 14.bis del RD 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En aquellas zonas más irregulares, las parcelas en ningún caso invadirán las zonas verdes marcadas en los planos de ordenación, y por ello se han acotado en los casos de mayor estrechamiento. En aquellos casos en los que la zona de servidumbre o la zona inundable invadan las parcelas lucrativas, ésta se utilizará como zona verde privada y se deberá solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas del organismo competente en materia de cauces, con carácter previo a cualquier acto.

Una vez delimitadas las áreas con riesgo de inundación, la normativa urbanística del Plan establece lo siguiente:

- En la «zona de flujo preferente» de T=100 años se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y no afecten desfavorablemente la capacidad hidráulica de dicho cauce.
- En la «zona inundable» de T=500 años los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas, por lo que la Administración competente, en la resolución del expediente urbanístico, fijará las limitaciones a los usos y las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas. En general, en dicha zona se prohíben expresamente los usos residenciales, salvo justificación en contra, basada en que la inundación no sea peligrosa y que se adopten medidas.

En las áreas incluidas en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) la superficie de terrenos inundables para la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Con carácter transitorio, mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el organismo de cuenca, y se tramite la oportuna Modificación Puntual al Planeamiento, en las áreas no incluidas en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, la banda de terreno comprendida entre las líneas de policía (100 m a ambos lados del cauce) se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Por ello es importante señalar aquí, que el perfil definitivo de la zona inundable puede verse modificado, como es lógico, a raíz de la ejecución de las obras de la zona

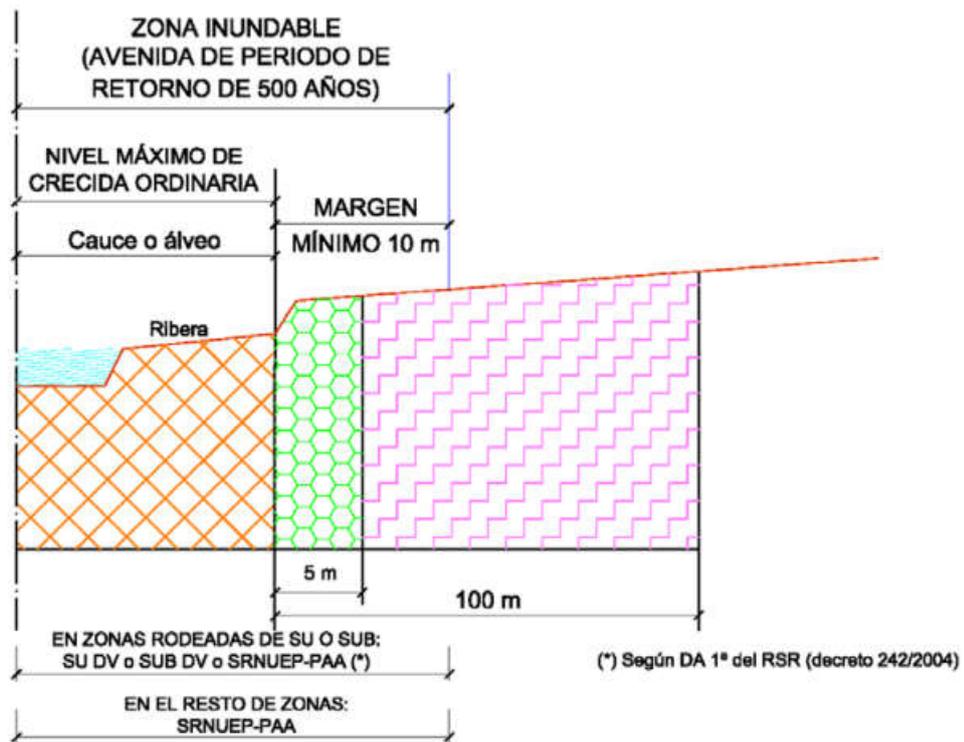


verde. Por ello se habrán de tomar las medidas que sean necesarias por la propia Confederación como organismo competente en materia de cauces, al objeto de evitar riesgos para las personas.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las zonas de protección de cauces:



**R.D.L.1/2001 DE 20 DE JULIO
 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS
 REGLAMENTO DE DOMINIO PUBLICO 849/1986,
 MODIFICADO POR EL R.D. 606/2003
 PROTECCIÓN DE CAUCES
 TRAMOS INCLUIDOS EN ESTUDIO HIDROLÓGICO**

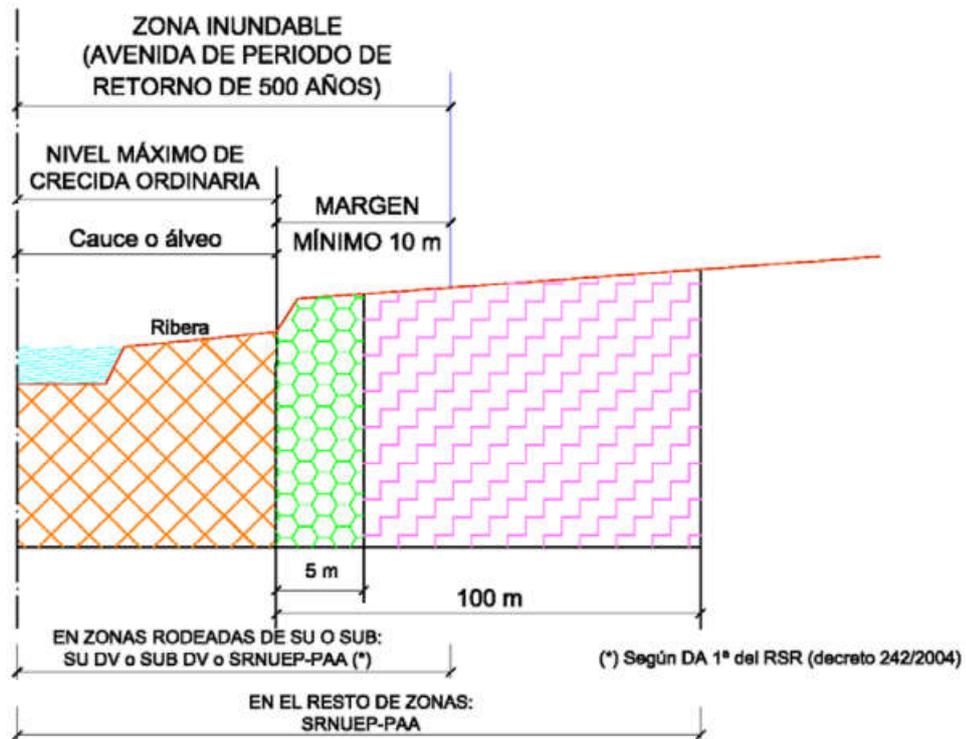


-  **DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO**
-  **ZONA DE SERVIDUMBRE**
-  **ZONA DE POLICIA**

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



**R.D.L.1/2001 DE 20 DE JULIO
 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS
 REGLAMENTO DE DOMINIO PUBLICO 849/1986,
 MODIFICADO POR EL R.D. 606/2003
 PROTECCIÓN DE CAUCES
 TRAMOS NO INCLUIDOS EN ESTUDIO HIDROLÓGICO**



-  **DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO**
-  **ZONA DE SERVIDUMBRE**
-  **ZONA DE POLICIA**

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



Artículo 31.- VÍAS PECUARIAS (OE)

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias a nivel estatal y la Ley 9/2003 de 20 de marzo aprobada por las Cortes de Castilla - La Mancha. El dominio público pecuario será clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

La red de vías pecuarias se clasifica en función de distintos criterios como son su anchura, su itinerario y su interés (art. 4 de la Ley 3/1995 y art. 6 de la Ley 9/2003).

Se considera zona de protección de la vía pecuaria, una franja de 5 m a cada lado de la misma, en la que quedan prohibidas nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de viviendas ya existentes, salvo las obras de conservación de las mismas. Esta banda de protección también será clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

El uso característico es el tránsito ganadero (art. 4 Ley 9/2003). La regulación de los usos permitidos en las vías pecuarias puede consultarse en el artículo 97.2 de las presentes NN.UU.

Artículo 32.- MONTES (OE)

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el art. 4.2 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM.

En ellos los usos y edificaciones están condicionados a autorización de la Consejería competente, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.4 de la Ley 3/2008.

Los usos del dominio público forestal se regirán por lo dispuesto en el art. 8 de la citada Ley 3/2008.

En virtud del art. 58 de la Ley 3/2008, aquellas actuaciones ubicadas en el interior de los montes o en su colindancia, contarán con un Plan de Autoprotección de Incendios.

Asimismo, las edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano forestal y las instalaciones de acampada cumplirán con las especificaciones establecidas en el Anexo I y II del Real Decreto 293/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales.

Artículo 33.- CARRETERAS (OE)

1.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE USO

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 37/2015 del Estado, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha (modificada por Ley 7/2002), estableciéndose en cada una de



ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véanse esquemas adjuntos).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 37/2015 del Estado en sus art. 28 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha en el art. 23 y siguientes.

Las zonas situadas entre la zona de dominio público y la línea límite de edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

Cualquier vallado situado entre la zona de servidumbre y la línea de edificación debe ser un cerramiento totalmente diáfano, consistente en alambrada sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

2.- ZONAS DE AFECCIÓN DE LA CARRETERA

Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 48 del Reglamento). En el caso concreto de las carreteras CM-412 y CM-3204 la zona de dominio público queda definida exteriormente por una línea situada a 3 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

La **zona de servidumbre** de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49 del Reglamento). En el caso concreto de las carreteras CM-412 y CM-3204 la zona de servidumbre queda definida exteriormente por una línea situada a 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

La **línea de protección** se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera a una distancia de 30 metros y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera (artículo 50 del Reglamento). Será al menos coincidente con la línea de edificación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 47.3 en el caso de que dicha línea quede entre la carretera y la línea de edificación, la línea de protección será coincidente con la línea de edificación. En el caso concreto de las carreteras CM-412 y CM-3204 la zona de protección queda definida exteriormente por una línea situada a 30 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

La **línea de edificación** se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, a 25 metros en el caso de carreteras pertenecientes a la red básica y a 18 metros en el resto de carreteras. Se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (desde la marca vial interior del arcén) (artículo 52 del Reglamento). En nuestro caso



concreto, la línea límite de edificación para la carretera CM-412 (perteneciente a la red básica), se situará a 25 metros de la arista exterior de la calzada. En el caso de la carretera CM-3204 (perteneciente a la red comarcal), se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada.

3.- RESTRICCIONES EN LAS ZONAS DE AFECCIÓN DE LA CARRETERA

En la **zona de dominio público** de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (artículo 48 del Reglamento).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En la **zona de servidumbre** de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 49).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la **zona delimitada por la línea de protección** de la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 50 del Reglamento).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En la **zona delimitada por la línea de edificación y la carretera**:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las zonas de dominio público y de servidumbre de las infraestructuras de transporte por carretera serán consideradas sistemas generales (SGDC) y clasificadas como suelo rústico no urbanizable (SRNUEP), salvo en los tramos urbanos y travesías, que serán clasificadas como suelo urbano (SU).



5.- ACCESOS

Según el art. 28 de la Ley 9/1990 y el art. 36 de la Ley 37/2015, la administración titular de la carretera puede limitar y condicionar los accesos a la misma.

La solicitud de construcción de nuevo acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que pueda exceder la capacidad de la vía deberá acompañarse de un Estudio de Impacto sobre el Tráfico. Cuando dicho impacto resultare inadmisibile, deberá acompañarse además un Proyecto de Obras de Acondicionamiento, para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera.

La autorización de accesos referidos en el punto anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir fianza. Dichos costes serán sufragados siempre por los propietarios de los terrenos en los que se ubique la actuación.

6.- AUTORIZACIONES

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos que sean compatibles según los fundamentos legales anteriormente mencionados. Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización para todos aquellos usos compatibles en las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación.

La solicitud de autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación emitida por la administración titular de la carretera.

En concreto, podrán ser necesarias, de forma general, las siguientes autorizaciones para actos en zona de protección de la carretera:

- Accesos a la carretera.
 - Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.
- Plantaciones.
 - Se comprobará que las plantaciones y vallados quedan fuera de la zona de protección. De no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.
- Construcción de vallado.
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas, líneas de telecomunicaciones, conducciones de abastecimiento y saneamiento u otros servicios.
 - De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios. Se solicitará la correspondiente autorización.



- La realización de obras, edificaciones e instalaciones fijas o provisionales, vertido de residuos, y cambios de uso en zona de protección (art. 26.2 de la L 9/1990 y art. 28 de la L 37/2015).

El contenido de las solicitudes incluirá, como mínimo:

- Planos explicativos de las obras necesarias en cada caso.
- Distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera.
- Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación.

Accesos

Para el caso de autorizaciones de accesos, se aportará Proyecto Constructivo del acceso previsto, firmado por técnico competente en la materia, junto con el documento definitivo del Plan o Programa. Así mismo, se incluirá un Estudio de Impacto del Tráfico. El diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente. Los costes de las obras de acondicionamiento por adaptación a la nueva situación serán siempre incorporados al resto de costes del Plan o Programa. Requerirán de autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

En el diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento, Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento, enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento, junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16/12/1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas, serán sufragadas por el órgano promotor.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios

Para el caso de cruces subterráneos, se efectuará siempre mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea, garantizando en todo caso la no afección al firme de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 m. El tubo de protección se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán las arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca, indicando en ambos casos las distancias a la carretera. Esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios

Para el caso de los cruces aéreos, los apoyos más próximos estarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia, desde el borde exterior de la



plataforma, no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones, cerramientos y vallados

Para el caso de plantaciones, cerramientos y vallados, la solicitud describirá en detalle el tipo y densidad de vegetación a plantar, el tipo de valla a emplear en el cerramiento perimetral y cualesquiera otros elementos previstos.

Construcciones

Para el caso de construcciones (fuera de la línea de edificación), será preciso aportar un Estudio de Ruido, que determine los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer de medios de protección acústica, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 37/2003 del Ruido). El coste de las medidas correctoras será sufragado íntegramente por el promotor de la edificación.

Para el caso de las travesías, la autorización de obras o actividades en zonas de dominio público y servidumbre de las mismas, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con informe favorable, o cuando la actuación no se halle sometida a licencia municipal y pueda afectar a la seguridad vial. En estos casos, la competencia recaerá en el Ayuntamiento. No obstante cuando la actuación afecte a la calzada el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que será vinculante.

Presentación de solicitudes de autorización

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

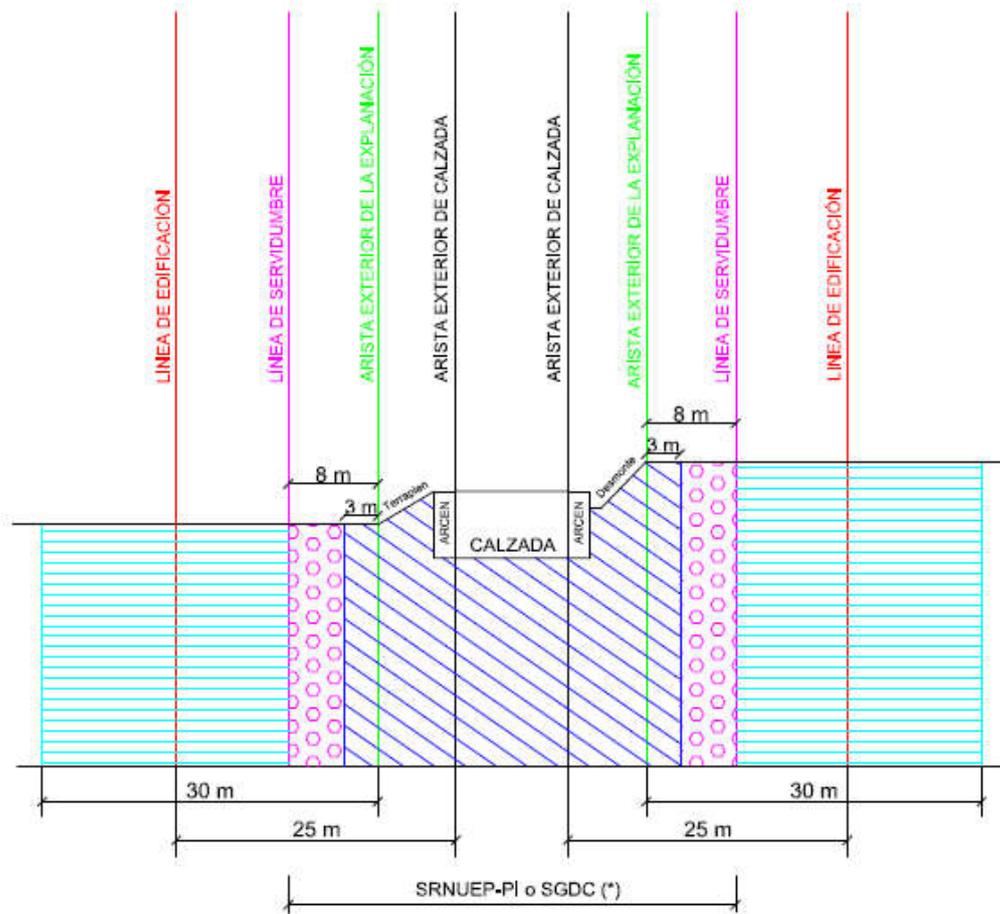
7.- CROQUIS EXPLICATIVOS

A continuación se incluyen croquis explicativos de estas bandas de protección:



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

2.- Carreteras de la Red Básica (CM-412)



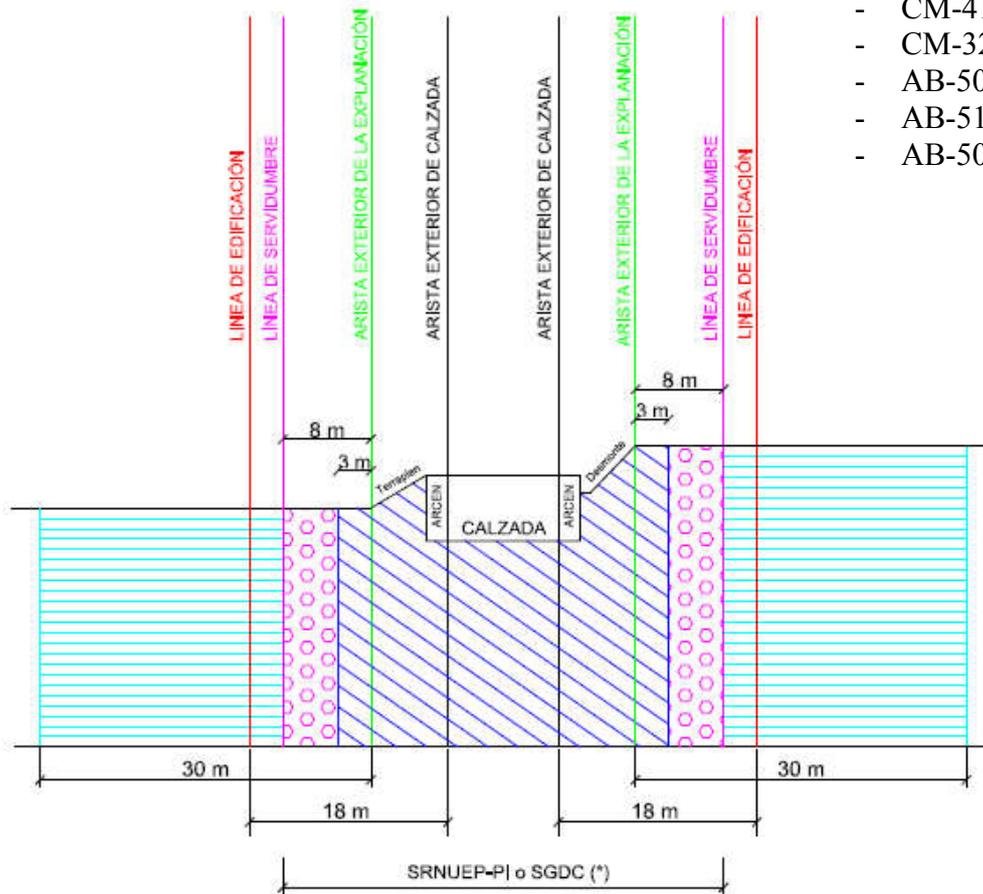
(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

3.- Carreteras de la Red No Básica (Comarcal y Local)



- CM-412
- CM-3204
- AB-5015
- AB-516
- AB-5025

(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



Artículo 34.- CAMINOS AGRÍCOLAS (OE)

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento y son regulados por la correspondiente Ordenanza Municipal de caminos rurales.

Artículo 35.- FERROCARRILES (OE)

La red ferroviaria de interés general comprende las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio de superficie.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

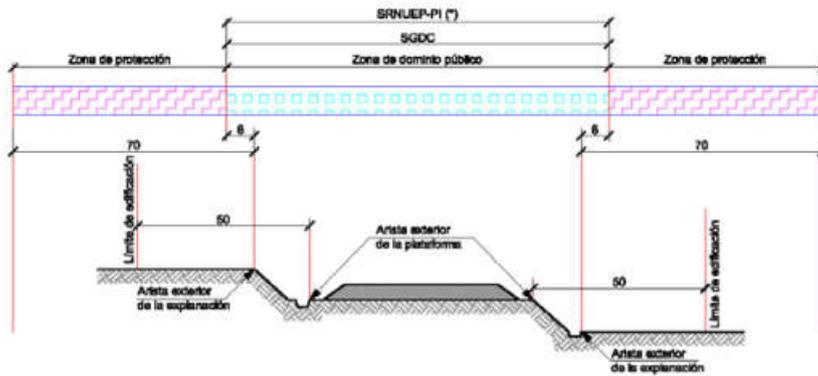
Las prescripciones sobre las limitaciones a la propiedad y condiciones de uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril quedan establecidas en el Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario, Título I Capítulo III, artículos 24 a 40.

Las zonas de dominio público de ferrocarriles serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), salvo en tramos urbanos. Se señalan, en todo caso, como sistema general de comunicaciones (SGDC).

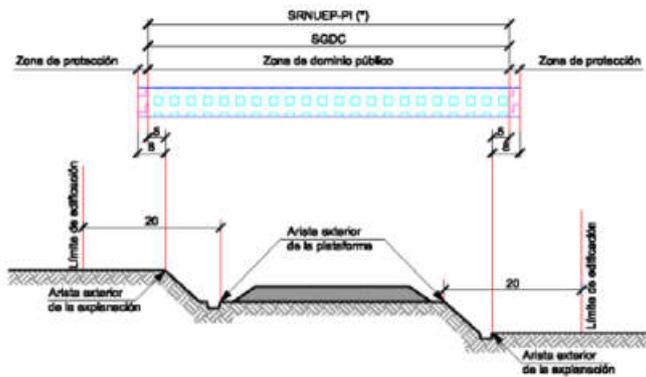
A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por ferrocarriles:



LEY 38/2015 DEL SECTOR FERROVIARIO ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES



GENERAL



SUELO URBANO



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO



ZONA DE PROTECCIÓN

(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(**) Salvo tramos urbanos de ferrocarriles



Artículo 36.- CANALES (OE)

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales artificiales que formen parte del dominio público hidráulico. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

Artículo 37.- EMBALSES (OE)

Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

Artículo 38.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (OE)

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y redes de comunicaciones electrónicas.

Aunque, técnicamente, no forman parte del dominio público, son de interés público general, y cada una de ellas se rige por legislación específica que impone unas condiciones en las bandas de terreno contiguas, con el fin de proteger su funcionalidad.

Se representan a nivel esquemático en el plano de ordenación correspondiente.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por algunas de estas infraestructuras.



REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN (RD 223/2008)

LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS ITC-LAT 07 APARTADO 5

CLASIFICACIÓN DE SUELO



CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO

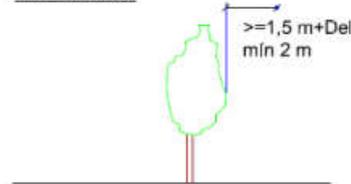


Tabla 15 apartado 5.2 de la ITC-LAT 07.

| Tensión más elevada de la red Us (kV) | Distancia eléctrica Del (en metros) |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 3,6 | 0,08 |
| 7,2 | 0,09 |
| 12 | 0,12 |
| 17,5 | 0,16 |
| 24 | 0,22 |
| 30 | 0,27 |
| 36 | 0,35 |
| 52 | 0,60 |
| 72,5 | 0,70 |
| 123 | 1,00 |
| 145 | 1,20 |
| 170 | 1,30 |
| 245 | 1,70 |
| 420 | 2,80 |



Artículo 39.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (OE)

Conforme al art. 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción que se eleve a una altura de más 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).



TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

El presente título III incluye determinaciones que forman parte de la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- TIPOS DE USOS

Se consideran los siguientes tipos de usos (con arreglo a lo señalado en la disposición preliminar 14 del TRLOTAU):

USO PERMITIDO: Es aquél que reconoce expresamente este planeamiento en cualquiera de los títulos del presente documento.

USO GLOBAL: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

USO PORMENORIZADO: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

USO MAYORITARIO: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. En un solar edificable, el uso que el planeamiento define como principal, sin perjuicio de que puedan establecerse otros usos compatibles, que puntualmente puedan superar en edificabilidad al principal (computada respecto al total permitido en la parcela).

USO COMPATIBLE: Es aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el uso mayoritario de la actuación.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación. En ausencia de restricciones, el uso compatible podrá consumir el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar.

Caso de situarse en un mismo edificio, el uso compatible se situará siempre en plantas inferiores a las del uso residencial.

Al uso compatible le serán de aplicación las mismas condiciones morfológicas, estéticas y tipológicas de la edificación que al uso principal o mayoritario del ámbito en el que se encuentre. Incluso en el caso de que el uso compatible alcance el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar, la edificación mantendrá la misma tipología que las edificaciones del ámbito destinadas al uso mayoritario.



La única salvedad corresponde al uso dotacional de equipamientos en edificio exclusivo, que siempre podrá adoptar la ordenanza tipológica que le corresponda (DE), aun cuando no estuviera prevista en los planos de ordenación.

Aquellos usos compatibles que puedan ocasionar molestias a los vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), tendrán que adoptar las medidas correctoras en la edificación que la oportuna licencia especifique, en la que se indicarán parámetros objetivos a cumplir (nivel máximo de ruido medido en la vía pública, por ejemplo), basados en las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales.

La concesión de dicha licencia será sometida a información pública, en los términos reglamentariamente establecidos, con notificación expresa a los vecinos.

La entrada en vigor de la licencia quedará supeditada entonces a la comprobación de la efectividad real de las medidas propuestas, pudiéndose suspender sus efectos en tanto en cuanto no se alcance el objetivo ambiental exigido.

Si se trata de un uso o una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y no es posible adoptar medidas correctoras que sean realmente eficaces, la actividad sólo podrá autorizarse en algún polígono industrial, o excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población, aunque en estos casos también será necesario adoptar otras medidas correctoras.

USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos permitidos.

CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 40.- USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico los establecidos en los artículos 11 y 12 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RSR).

Entendemos como actividades de carácter más habitual en este tipo de suelo las siguientes:

- a) Las que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de



animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.
- c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Con carácter general, y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos característicos permitidos en el suelo rústico:

- a) Usos asociados al sector primario
- b) Uso residencial familiar

A su vez, se consideran usos excepcionales permitidos en suelo rústico:

- a) Usos industriales, terciarios (comerciales, hosteleros y hoteleros y recreativo) y dotacional de titularidad privada
- b) Uso dotacional de titularidad pública

Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en estas normas, todos los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados definidos.

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, serán de aplicación los indicados como usos permitidos en las normas de aplicación de cada categoría, definidas en el Título VII de las presentes normas, en el apartado denominado «Normas aplicables al Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección».

A continuación se describen cada uno de estos usos.

1.- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

- a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
 - Almacenes de materias primas y aperos
 - Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado



- Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2.- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Son las obras o instalaciones requeridas por infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos las captaciones y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación (por ejemplo, mediante energías renovables), redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.



Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras.

4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entiende por este uso la utilización del suelo rústico para establecer sobre el mismo las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios que sean de titularidad privada, según lo previsto en el artículo 11 apartado 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio aprobado por Decreto 242/2004, de 27-07-2004 (RSR).

4.1.- USOS INDUSTRIALES

- 1) Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
- 2) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen instalarse en suelo rústico.
- 3) Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

4.2.- USOS TERCARIOS

- 1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca
- 2) Usos hosteleros y hoteleros: establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
- 3) Uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4.3.- USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

- 1) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidas las captaciones y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- 2) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Dentro de éste uso identificamos las energías Renovables: son aquellas actividades que supongan la implantación de instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiéndose como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos



para transformarla en energía eléctrica. Se establecen tres categorías para estos casos:

- Categoría 1ª: Huertos solares o similares, es decir, instalaciones de paneles fotovoltaicos que tienen como objetivo el aprovechamiento de la energía solar para su conversión en energía eléctrica a gran escala.
 - Categoría 2ª: Parques eólicos. Instalaciones formadas por varios aerogeneradores que aprovechan la energía eólica para transformarla en energía eléctrica.
 - Categoría 3ª: Centrales termosolares. Consisten en la instalación de paneles solares que aprovechan la energía solar para calentar fluidos que mediante un ciclo termodinámico generarán electricidad al mover un alternador.
 - Categoría 4ª. Otras instalaciones no incluidas en las anteriores categorías.
- 3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - 4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - 5) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
 - 6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - 7) Estaciones aisladas de suministro de carburantes
 - 8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

Artículo 41.- USOS EN SUELO URBANO (OE)

1.- USO RESIDENCIAL (R)

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados y categorías asociadas:

Categoría 1ª → Uso Residencial Unifamiliar (RU)

Conformado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se distinguen las siguientes subcategorías:



1ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

1ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).

1ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

1ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

1ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 2ª → Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

Formado por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Subcategorías:

2ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

2ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).

2ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

2ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

2ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 3ª → Uso Residencial Comunitario (RC)

Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Subcategorías:

3ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

3ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).

3ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

3ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

3ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 4ª → Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Subcategorías:

4ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

4ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).

4ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

4ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

4ª E: Edificación en tipología específica (ETE).



2.- USO TERCIARIO (T)

Comprende el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC).
- Hotelero y hostelero (TH).
- Oficinas (TO).
- Recreativo (TR).

2.1.- USO COMERCIAL (TC)

Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

También se considerarán usos comerciales los autoservicios y aquellos locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

Se consideran incluidos dentro del uso comercial las actividades de hostelería y restauración, donde se suministren comidas y bebidas para consumo en el local; como por ejemplo bares, restaurantes y cafeterías.

Dentro del uso comercial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.
- Categoría 2ª: Locales comerciales en edificios de otro uso.

2.2.- USO HOTELERO (TH)

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles, centro de vacaciones escolares o similares así como sus actividades complementarias, como Bares y Restaurantes.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.
- Categoría 2ª. Hotel de 30 a 60 habitaciones.
- Categoría 3ª. Hotel con más de 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:



- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- Situación 3ª: En edificio exclusivo.

2.3.- USO DE OFICINAS (TO)

Comprende los edificios y locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal (de uso mayoritario distinto del terciario).
- Categoría 2ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

2.4.- USO RECREATIVO (TR)

Aquél que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones u otros análogos como:

- Cafés concierto.
- Discotecas.
- Salas de fiestas y baile.
- Clubs nocturnos.
- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- Situación 3ª: En edificio exclusivo.

3.- **USO INDUSTRIAL (I)**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenamiento o



reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Productivo (IP).
- Almacenaje (IA).

3.1.- USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales y bienes de consumo, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se consideran las siguientes categorías, en función de la actividad realizada:

Categoría 1ª) Industrias manufactureras.

Son las dedicadas al tratamiento de productos industriales no directamente relacionados con el sector primario. Incluye actividades manufactureras de todo tipo, empresas relacionadas con el sector de la construcción, reparación y fabricación de vehículos y maquinaria. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1ªA: Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dB(A).

1ªB: Industria compatible con la vivienda, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dB(A).

1ªC: Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias (vibraciones, ruidos y olores) o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dB(A).

1ªD: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Categoría 2ª) Industrias agropecuarias.

Son las relacionadas directamente con el sector primario, por ejemplo: elaboración, envasado y manipulación de productos alimenticios y bebidas, proceso de productos agrícolas, tratamiento de carnes y otros productos ganaderos, estabulación de ganado, producción de tabaco, proceso de maderas y otros productos forestales (sin incluir la fabricación de muebles, que se considera manufacturera), producción de piensos, abonos y otros productos químicos utilizados en el sector primario. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:



2ªA: Industrias agropecuarias compatibles con el uso residencial, así como con el resto de usos industriales, terciarios y dotacionales. Se excluyen expresamente las ganaderas, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2ªB: industrias agropecuarias muy molestas, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en las que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

3.2.- USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. También se incluyen el almacenaje de los productos agrícolas (no ganaderos) así como el espacio destinado a la guarda de maquinaria agrícola necesaria para la recolección o primera transformación de los mismos. Por otro lado, se incluyen en este uso los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos, asociados al uso residencial.

Se incluyen en este uso pormenorizado, las siguientes categorías:

Categoría 1ª) Almacenaje industrial.

Propiamente dicho, es el que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo (por tanto, incluye actividades logísticas); así como a la detención prolongada de maquinaria industrial y de obra pública. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1ªA: almacenes dependientes de talleres artesanales o de pequeñas instalaciones no molestas, totalmente compatibles con el uso residencial.

1ªB: almacenes compatibles con el uso residencial tras la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y en ningún caso relacionados con industrias insalubres, nocivas o peligrosas. Pueden estar localizados en contigüidad con el uso residencial.

1ªC: almacenes incompatibles con el uso residencial por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, necesariamente ubicados dentro de polígonos industriales, y alejados de núcleos residenciales.

Categoría 2ª) Almacenaje agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a acoger las instalaciones de guarda de maquinaria y aperos de labranza, almacenamiento y manipulación de productos agrarios, ganaderos, forestales y silvícolas. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2ªA: almacenes agrícolas no molestos, compatibles con el uso residencial. Se excluyen expresamente los ganaderos, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten



actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2ªB: almacenes agropecuarios muy molestos, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en los que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Categoría 3ª) Almacenaje de vehículos: garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, siempre que no se trate de maquinaria (incluida en las anteriores categorías). Se distinguen las siguientes subcategorías en función de su localización:

3ª A: Anejo a viviendas o en edificios independientes.

3ª B: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de cualquier uso.

3ª C: En parcelas interiores y patios de manzana.

4.- USO DOTACIONAL (D)

Es el uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones (DC)
- Zonas verdes (DV).
- Equipamientos (DE).

4.1.- USO DE COMUNICACIONES (DC):

Aquél que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Los espacios destinados al viario público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4.2.- USO DE ZONAS VERDES (DV):

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el apartado 24.1 y 24.2 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14/09/2004).

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).



4.3.- USO DE EQUIPAMIENTOS (DE):

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido y dentro de este uso pormenorizado se pueden distinguir los siguientes equipamientos:

Clase A) Uso de Infraestructuras – servicios urbanos (DEIS):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiéndose como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos para transformarla en energía eléctrica, estando permitido únicamente el suministro al propio edificio.

Se incluyen aquí las instalaciones para el mantenimiento del estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) además de los mercados de abastos y centros de comercio básico mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (matadero municipal, etc.).

Clase B) Uso Educativo (DEDU):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, incluyendo las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Clase C) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Son aquellos equipamientos destinados a la formación intelectual, cultural y religiosa de las personas, conservando y transmitiendo el conocimiento (iglesias, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.). También se incluyen aquí aquellos equipamientos destinados a la expansión deportiva de las personas.

Ambos tipos de equipamientos pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se subdivide en 3 categorías:

- 1ª Cultural (D-CU): bibliotecas, museos, centros de internet, salas de exposiciones.
- 2ª Deportivo (D-DE): polideportivos al aire libre o cubiertos, piscinas, pabellones.
- 3ª Religioso (D-RE): iglesias, capillas, ermitas.

Clase D) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Aquellos equipamientos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Clase E) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Comprende los equipamientos destinados a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se excluyen de este tipo de equipamientos los destinados a la prestación de servicios de asistencia médica o quirúrgica en despachos profesionales.

Un resumen de los usos sería el siguiente:

| USOS GLOBALES | USOS PORMENORIZADOS |
|---------------|---------------------|
| Residencial | Unifamiliar (RU) |
| | Plurifamiliar (RP) |
| | Comunitario (RC) |
| | Protección Pública |
| Terciario | Comercial (TC) |
| | Oficinas (TO) |
| | Hotelero (TH) |
| Industrial | Productivo (IP) |
| | Almacenaje (IA) |
| Dotacional | Comunicaciones (DC) |
| | Zonas Verdes (DV) |
| | Equipamientos (DE) |



CAPÍTULO 3.- CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO

Artículo 42.- CONDICIONES GENERALES (OE)

En primer lugar, será de aplicación la normativa sectorial vigente, en particular, el Código Técnico de la Edificación. Por otra parte, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, en función del uso y de la clase de suelo. Complementariamente, también se respetarán las determinaciones incluidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación cuando estas adquieran vigencia.

Artículo 43.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD (OD)

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

1.- CONDICIONES ACÚSTICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de la normativa de ruidos vigente así como las condiciones acústicas en los edificios contenidas en el DB-HR del Código Técnico de la Edificación (CTE).

1.1.- VALORACIÓN DE RUIDO

Se entenderá que al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos son: 7.00-19.00, 19.00-23.00 y 23.00-7.00, hora local.

Un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas.

Y donde:

El sonido que se tiene en cuenta es el sonido incidente, es decir, no se considera el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.

Por tanto:

Ld: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

Le: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

Ln: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.



1.2.- **UNIDADES Y PARÁMETROS DE MEDIDA**

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios ponderados, corregidos conforme a la red de ponderación normalizada mediante la curva de ponderación A: dB(A), mediante la utilización de los siguientes índices acústicos:

a) Para la evaluación del ruido:

— Lden y Ln para la preparación y la revisión de los mapas estratégicos de ruido.

— LAmax para evaluar niveles sonoros máximos durante el período temporal de evaluación.

— LAeq, T para evaluar niveles sonoros en un intervalo temporal T.

— LK_{eq}, T para evaluar niveles sonoros en un intervalo temporal MT, con correcciones de nivel por componentes tonales emergentes, por componentes de baja frecuencia o por ruido de carácter impulsivo.

— LK_x para evaluar la molestia y los niveles sonoros, con correcciones de nivel por componentes tonales emergentes, por componentes de baja frecuencia o por ruido de carácter impulsivo, promediados a largo plazo, en el período temporal de evaluación «x».

Con independencia de los índices establecidos en el punto anterior, se podrán definir índices complementarios, encaminados a una mejor evaluación de situaciones acústicas especiales, en función de las características de la afección acústica, especialmente a la hora de definir los planes de acción.

Se aplicarán los índices acústicos anteriormente indicados, tal como se definen en el anexo I de RD 1367/2007 del Ruido, evaluados de conformidad con lo establecido en el mismo, para:

a) Los índices de ruido L_d, L_e y L_n para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas y al espacio interior de los edificios, así como para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras u otros emisores acústicos, a efectos de la delimitación de sus servidumbres acústicas.

b) Para verificar el cumplimiento de los valores límite aplicables a los emisores acústicos, los índices acústicos LA_{max}, LA_{eq}T, LK_{eq}T y LK_x.

c) Para la evaluación del ruido en la definición de planes de acción, se aplicarán índices específicos.

1.3.- **ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

El suelo urbano y el urbanizable del término municipal de Riópar se clasificará, a efectos acústicos, en función del uso predominante del suelo, en:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.



d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación por ruidos.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación por ruidos.

h) Sectores del territorio afectados por instalaciones industriales o comerciales especialmente ruidosas.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V de RD 1367/2007 del Ruido. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

La delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

1.4.- **OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido (NRE) establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.



| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|--|------------------|----------------|----------------|
| | | L_d | L_e | L_n |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 60 | 60 | 50 |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 73 | 73 | 63 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 75 | 75 | 65 |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |

En estas áreas acústicas, el Ayuntamiento deberá adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla anterior que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla disminuido en 5 decibelios.

3. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

1.5.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS ACÚSTICAS

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el punto anterior cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_d , L_e , o L_n , los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza cumplan, en el período de un año, que:

a) Ningún valor (NRE) supera los valores fijados en la correspondiente tabla del artículo 9.

b) El 97 por 100 de todos los valores (NRE) diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla del punto anterior.



1.6.- **CONDICIONES ACÚSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

1. Todas las edificaciones de nueva construcción o de rehabilitación general de edificios deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Documento Básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación.

2. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que le sean de aplicación.

3. El Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

4. Las edificaciones de nueva construcción destinadas a uso residencial, terciario hospedaje o dotacional equipamientos, ubicados en áreas de tipo superior al correspondiente a su uso característico (menor sensibilidad acústica), deberán justificar en el proyecto para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, además de cumplir con el DB-HR del CTE y cualquier normativa vigente en materia de protección acústica, que los niveles sonoros previstos para los ambientes interiores no superan los establecidos en la presente ordenanza.

5. No podrá ser emitida la licencia de funcionamiento y apertura, ni la de primera ocupación, sin la previa comprobación de que los niveles sonoros interiores cumplen las disposiciones de esta ordenanza. Dicha comprobación podrá ser realizada por entidad colaboradora autorizada por el Ayuntamiento para tal fin. Dicha comprobación deberá ser realizada por profesional competente, el cual se encargará de emitir el informe correspondiente, que se presentará convenientemente visado.

6. Las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación, como ascensores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de las aguas, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución, transformación de energía eléctrica, y demás servicios de los edificios, serán instaladas con las precauciones de ubicación y aislamiento tal que garanticen un nivel de transmisión sonora hacia el interior de la edificación o a los edificios vecinos no superior a los límites máximos citados en el apartado 1.7.

7. Condiciones de la instalación: con el fin de evitar en lo posible la transmisión de ruidos a través de la estructura, está prohibido el anclaje directo de equipos o soportes de los mismos en forjados, paredes medianeras, techos o elementos estructurales de inmuebles. El anclaje de elementos en suelos o estructuras no medianeras ni estructurales se hará interponiendo adecuados dispositivos antivibratorios.



1.7.- VALORES LÍMITE DE INMISIÓN DE RUIDO APLICABLES A NUEVAS ACTIVIDADES

A) Niveles en el ambiente exterior

1. Toda instalación, establecimiento o actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido (NRE) superiores a los establecidos como valores límite en la siguiente tabla, evaluados conforme a las normas de la presente norma.

| TIPOS DE ÁREA ACÚSTICA | | ÍNDICES ACÚSTICOS | | |
|------------------------|---|-------------------|-----------|-----------|
| | | L_{Nd} | L_{Ne} | L_{Nr} |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 50 | 50 | 40 |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 55 | 55 | 45 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c. | 60 | 60 | 50 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 63 | 63 | 53 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 65 | 65 | 55 |

2. De igual manera, cuando por efectos aditivos derivados, directa o indirectamente, del funcionamiento o ejercicio de una instalación, establecimiento o actividad de las relacionadas en el apartado anterior se superen los objetivos de calidad acústica para ruido establecidos en el apartado 1.4.1a), esa actividad deberá adoptar las medidas necesarias para que tal superación no se produzca.

3. En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o instalación no corresponda a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la más próxima en razones de analogía funcional o equivalente necesidad de protección de ruido ambiente.

4. Por razones de la organización de actos con especial proyección oficial cultural, festiva, religiosa o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento de Riópar podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en las o sectores afectados, los niveles señalados en la tabla anterior.

B) Niveles en el ambiente inferior:

1. Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes, en función del uso de estos, niveles de ruido (NRI) superiores a los establecidos en la siguiente tabla, evaluados de conformidad con los procedimientos de la presente ordenanza. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.



| Uso del edificio | Tipo de recinto | Índice de ruido | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | L _d | L _e | L _n |
| Residencial: -Multifamiliar -Adosado -Unifamiliar | Habitación vividera | 35 | 35 | 30 |
| | Zonas de estancias | 40 | 40 | 35 |
| | Pasillos, aseos y cocinas | 45 | 45 | 40 |
| | Zonas comunes | 40 | 40 | 35 |
| Dotación Comunitaria | Sanitario y bienestar social | 35 | 35 | 30 |
| | Equipamiento Cultural o religioso | 35 | 35 | 30 |
| | Educativo | 40 | 40 | 30 |
| | Para el ocio | 40 | 40 | 40 |
| Servicios terciarios | Hospedaje | 40 | 40 | 30 |
| | Oficinas | 45 | 45 | 45 |
| | Comercio | 55 | 55 | 55 |

2. Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público o usos no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

3. Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción de las medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente ocasione molestias a los asistentes.

4. Con independencia de las restantes limitaciones, como las que se indican en el subapartado A) del presente apartado, en el interior de cualquier espacio, abierto o cerrado, destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales (discotecas o similares), no podrán superarse en ningún punto del mismo niveles sonoros de 90 dB(A).

5. En edificios de uso exclusivo comercial, oficinas o industrial, los límites exigibles de transmisión interior entre locales afectos a diferentes titulares serán los establecidos en función del uso del edificio. A los usos que, en virtud de determinadas normas zonales, puedan ser compatibles en esos edificios, les serán de aplicación los límites de transmisión a interiores correspondientes al uso del edificio.

2.- CONDICIONES TÉRMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en el DB-HE del CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

3.- CONDICIONES AMBIENTALES

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del POM. En concreto, las instalaciones deberán



proyectarse con el criterio de una adecuada gestión de los recursos naturales, y los requisitos que reglamentariamente se establezcan en materia de eficiencia energética.

Artículo 44.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA (OD)

La superficie mínima y demás dimensiones que deberán cumplirse para que un espacio construido pueda destinarse al uso residencial serán aquellas señaladas en cada momento por la legislación vigente como requisitos mínimos de una vivienda en algún régimen de protección oficial.

Para el programa mínimo obligatorio de una vivienda y sus dimensiones mínimas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo, que establece los aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla – La Mancha, o la normativa que la sustituyera.

Todo ello sin perjuicio de que las Ordenanzas Municipales de la Edificación establezcan unas condiciones más restrictivas.

Artículo 45.- CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE DETERMINADOS USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)

El uso ganadero (cualquiera que sea el tamaño de la explotación) está expresamente prohibido en suelo urbano, y sólo puede ubicarse en suelo rústico a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo.

Las instalaciones de generación de energía eólica cuya longitud de pala sea mayor a 2 m deben ubicarse en suelo rústico a más de 500 m del núcleo residencial más próximo.

Las instalaciones de tratamiento de residuos, depósito de residuos, depuradoras, y otras industrias que generen fuertes olores deben ubicarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, salvo estudio técnico y justificación expresa que garantice que no se ocasionan molestias a la población.

Los cementerios habrán de situarse en suelo rústico, a más de 50 m del núcleo residencial más próximo.

Las actividades extractivas y mineras que coinciden con los derechos mineros actualmente autorizados se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractivo (SRNUEP-PEE). Solo se permitirá la implantación de nuevos usos extractivos o la ampliación de los existentes cuando se ubiquen en terrenos ya clasificados como SRNUEP-PEE o en suelo rústico de reserva (SRR). En cualquier caso deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Que exista una distancia superior a 500 m entre cualquier corte previsto en el terreno y la cumbre montañosa más próxima.
- Que se ubiquen a más de 2.000 m de distancia del límite de cualquier núcleo de población.
- Que se ubiquen a más de 2.000 m de distancia de cualquier punto del terreno categorizado como SRNUEP, en cualquiera de sus categorías, subcategorías y variedades, excepto el SRNUEP-PEE



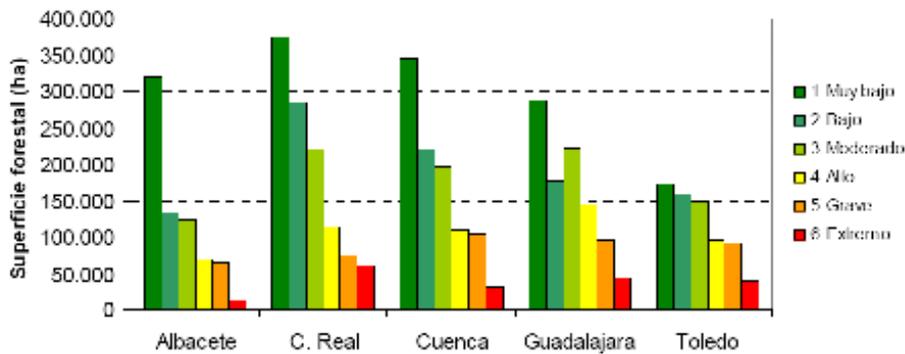
1.- RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Respecto al riesgo de incendios forestales en la interfaz urbano-forestal, se ha hecho un análisis de éstos.

El sistema de predicción de incendios forestales es la contingencia o posibilidad de que se produzca un incendio en un momento determinado y lugar definido por el riesgo local y el grado meteorológico de peligro.

Como consecuencia de la grave sequía producida en España en las últimas décadas, unida a las altas temperaturas que se registran durante los períodos estivales, el riesgo de incendios forestales y de que éstos tengan efectos devastadoras es alto. Cualquier descuido o negligencia puede desencadenar, en estas adversas condiciones.

A continuación se incluyen cifras obtenidas de las provincias de Castilla – La Mancha. Debido a que no se aprecia correctamente la leyenda, ésta indica, para el color verde más oscuro riesgo muy bajo, el color verde claro riesgo bajo, el verde más claro de todos riesgo moderado. El color amarillo indica riesgo alto, el naranja riesgo grave y el rojo riesgo extremo.



Superficie forestal provincial por rasgos de riesgo estadístico

En provincias como Albacete y Cuenca, el riesgo estadístico de incendios en el ámbito forestal donde las zonas de alto peligro estadístico están más localizadas y controladas.

En Castilla La Mancha existen métodos y medios de lucha contra incendios que tratan de identificar y localizar a escala regional aquellas zonas donde es más probable que acontezca un incendio forestal. Estos medios se programan en función del riesgo potencial de cada zona, compuesto por equipos terrestres y aéreos, a través de un sistema de detección y alarma que detecta los incendios en el menor tiempo posible con el fin de atajarlos rápidamente. Para evaluar el riesgo estadístico se utiliza información existente en la base de datos de incendios forestales (EGIF) de la D.G.B. para Castilla La Mancha, donde se extraen datos de los incendios (incluyendo los conatos) producidos en la región durante los últimos 15 años para proceder al análisis estadístico. En Riópar esta cuestión es relevante tras los incendios forestales acaecidos en la zona durante el verano de 2017.

Otra manera de saber si el municipio tiene riesgo de sufrir incendio son los datos estadísticos. Según el informe del Ministerio de Medio Ambiente «Los incendios



forestales en España. Decenio 1996-2005», Castilla La Mancha sufrió un 3,92 % del total Nacional.

Las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección que contemple, entre otras medidas preventivas, la construcción de cortafuegos perimetrales así como otras precauciones semejantes para aislar las construcciones de la masa forestal (Art. 58.9 de la Ley 3/2008, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha). Se detallan las siguientes:

- Durante todo el año, queda prohibido con carácter general el empleo del fuego en el medio natural fuera de las instalaciones adecuadas y autorizadas a tal efecto (Orden 16.05.2006, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se regulan las campañas de prevención y extinción de incendios forestales).
- Durante la época de peligro alto de incendio forestal (definida en la Orden de 16.05.2006), deberá prescindirse de la utilización de maquinaria y equipos en los montes y en las áreas rurales situados en una franja de 400 m alrededor de aquéllos.

En la provincia de Albacete, se realizan tratamientos silvícolas durante todo el año, dentro del Plan de Prevención como método utilizado dentro de la «Campaña de Prevención y Extinción de Incendios Forestales» de Albacete. Durante los últimos años se han ampliado los medios terrestres y aéreos para el transporte del personal de extinción y lanzamiento de agua. Además se da una formación continuada a todos los trabajadores que forman el dispositivo por parte de GEACAM, (empresa pública de gestión ambiental en Castilla La Mancha).

Todos los polígonos de Riópar, según lo establecido en el artículo 62 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla La Mancha y el Plan Regional de Incendios Forestales, aprobado por Orden de 23 de abril de 2010 de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, están considerados como Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZARI), en consecuencia, el municipio está obligado a la elaboración de un Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales (PAMIF).

El procedimiento de elaboración, homologación y aprobación de los PAMIF está definido en la Orden de 27 de enero de 2016, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se regula la planificación de emergencias de ámbito municipal. Los PAMIF se elaborarán por los órganos competentes de las entidades locales, y es requisito previo tener elaborado y en vigor el PLATEMUN, cuya elaboración, igualmente, corresponde al municipio.

Esto será tenido en cuenta en la revisión del Plan Especial de Emergencias por Incendios Forestales de Castilla La Mancha, según la Orden 23/04/2010 de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia.

El Plan de Ordenación Municipal no prevé actuaciones urbanísticas en las zonas de riesgo, al contrario lo que hace es protegerlas adecuadamente, regulando los usos permitidos adecuadamente.



Los promotores de las urbanizaciones, actuaciones o actividades ubicadas dentro de los montes o en su colindancia deberán redactar el correspondiente Plan de Autoprotección por riesgo de incendio forestal, cuyo contenido mínimo se ajustará a lo establecido en el INFOCAM. Dicho Plan de Autoprotección se incorporará a la documentación de solicitud de otorgamiento de la licencia, permiso o autorización correspondiente.

Además de la necesidad de elaborar el Plan de Autoprotección por incendios forestales, en las nuevas instalaciones ubicadas en la interfaz urbano – forestal, se habrán de cumplir unas especificaciones adicionales recogidas en el Anexo III de la Orden 187/2017, de 20 de octubre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencias por Incendios Forestales de Castilla – La Mancha y en el Anexo II del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales.

Asimismo, las edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano forestal y las instalaciones de acampada cumplirán con las especificaciones establecidas en el Anexo I y II del Real Decreto 293/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales.

Artículo 46.- CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE DETERMINADOS USOS EN SUELO URBANO (OE)

Se permiten instalaciones de generación de energía renovable en suelo urbano. En el caso de energía eólica, el tamaño de pala no podrá ser superior a 2 m.

En el caso de energía solar térmica o fotovoltaica, destinada a la captación de radiación solar y transformarla en otro tipo de energía, se permite únicamente el suministro al propio edificio.

Las placas se ubicarán en zonas no directamente visibles desde vía pública; o bien en cubiertas, siempre que la pendiente de la placa sea igual a la pendiente de la cubierta, y se retranquee de las cornisas más de 0,7 m.

El uso estación de servicio de carburantes sólo se permite en calles de anchura superior a 12 m.



TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

El presente título IV tiene por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las construcciones y edificaciones, en función del uso previsto en ellas y de la clase de suelo sobre la que se ubiquen. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

Artículo 47.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (OE)

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias, de acuerdo con el Anexo II del RP:

- 1.- Edificación alineada a vial (EAV).
 - 1.1.- Edificación en manzana cerrada (EMC).
 - 1.2.- Edificación en manzana abierta (EMA).
- 2.- Edificación aislada (EA).
 - 2.1.- Edificación aislada exenta (EAE).
 - 2.2.- Edificación aislada adosada (EAA).
- 3.- Edificación en tipología específica (ETE).

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

Artículo 48.- DEFINICIONES (OE)

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

Alineación exterior: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, zonas verdes, vías, calles y plazas.

Alineación interior: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Altura de cornisa: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).

Altura máxima de la edificación: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura de cornisa en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.



Altura máxima de cumbrera: La máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

Altura de planta: La distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre: La distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

Ático: Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma.

Azotea: Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea sólo se considera transitable para mantenimiento.

Balcón: Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

Balcón corrido: El que comprende varios huecos de una fachada.

Características morfológicas: Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.

Envolvente de un edificio: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados y no cubiertos con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Planeamiento Urbanístico Municipal.

Fondo máximo edificable: Es la distancia entre la alineación exterior y la interior, y sirve para delimitar el espacio ocupable por la edificación, sin perjuicio de la adopción de retranqueos.

Garaje: Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.

Linderos: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

Línea de edificación: Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.

Medianería: Es la pared o muro común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos o urbanos que deslinda. Se exigirá que dicha medianería esté siempre materializada en algún tipo de elemento fijo fácilmente identificable.

Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de



aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.

Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Retranqueo parcial: Es el retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.

Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), excluidas de ésta las zonas establecidas en estas normas urbanísticas, en la cuantía correspondiente.

Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción. Queda prohibida la ocupación del subsuelo de la vía pública por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de Servicio Público.

Ocupación máxima de parcela: Ratio entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiéndose como superficie ocupable la parte de superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.

Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.



CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 49.- DETERMINACIONES GENERALES (OE)

Estas Condiciones Generales serán de obligado cumplimiento por parte de las condiciones particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Urbanísticas. Las presentes Condiciones Generales no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

Estas Condiciones Generales son aplicables a cualquier Ordenanza tipológica, salvo que ésta o la Ordenanza Municipal de la edificación correspondiente sea más restrictiva, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en dicha Ordenanza tipológica u Ordenanza.

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE, y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE (Ahorro de Energía). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética, pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

En cuanto a la accesibilidad de los edificios, conforme al art. 24.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana se garantizará la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público; a este respecto se cumplirán las condiciones relativas a la instalación de ascensores en edificios existentes recogidas en el documento Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización, que el Ayuntamiento puede aprobar, que complementan la normativa establecida en este plan.

Aparte de lo expuesto, la edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE
- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA
- CONDICIONES DE VOLUMEN

También se deberán cumplir las siguientes condiciones, determinadas en el documento Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización, que el



Ayuntamiento puede aprobar (que complementa a la normativa establecida en este Plan):

- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 50.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE (OE)

1.- CONDICIONES GENERALES

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el TRLOTAU.
- b) Todas las parcelas actualmente edificadas se consideran edificables, siempre que tengan fachada a viario público o privado. A efectos de parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes sólo serán edificables si tienen una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima edificable establecida por la norma zonal que le afecte.
- c) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) necesarios.
- d) Deberá tener aprobado el instrumento de planeamiento correspondiente, si está incluida en el ámbito de alguna unidad de actuación (UA).

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

2.- PARCELAS EXCEPTUADAS

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto a o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regula en el art. 35 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Decreto 29/2011), el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.



Artículo 51.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

1.- ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en el plano de ordenación detallada correspondiente. Las modificaciones de las alineaciones definidas requerirá la tramitación de una innovación del Plan.

2.- CHAFLANES

Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.
- Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90º aproximadamente.
- Los chaflanes serán, como mínimo, de 2,50 m (medidos sobre la línea del chaflán), a excepción de las zonas industriales, que serán de 5,00 m.

3.- ALTURAS

3.1.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Vendrá fijada en la correspondiente norma zonal.

Se establece una profundidad máxima para sótanos de 7,50 m.

3.2.- ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN

En zonas residenciales, se permitirá como altura mínima la ejecución de una planta menos de las admitidas, en cuyo caso se establece que las medianeras que quedasen vistas reciban tratamiento de fachada vista en cuanto a calidad de materiales y acabados.

En zonas industriales no se establece.

3.3.- MEDICIÓN DE ALTURAS

La altura de edificación se medirá desde la rasante hasta el plano inferior del forjado correspondiente a la cubierta, medida en el plano de fachada.

En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior y teniendo en cuenta a estos



efectos la adecuada composición de la fachada, por lo que deberá quedar correctamente resuelto el escalonamiento resultante.

El cómputo de altura máxima se medirá en el punto medio de cada tramo.

El escalonamiento máximo resultante no superará los 3 m de un tramo al contiguo. La longitud mínima del tramo será igual a la longitud mínima de fachada establecida en la ordenanza tipológica correspondiente.

3.4.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Todas las construcciones por encima de la planta de cubierta, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) que parta de la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima permitida, y estar integradas en el diseño unitario del edificio.

La altura de estas construcciones por encima de la altura máxima será como máximo de 3,80 m, salvo chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de todo tipo que podrán tener una altura superior, justificadamente.

3.5.- TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de cualquier planta del edificio deberán quedar por debajo del volumen delimitado por los planos inclinados a cuarenta y cinco grados (45°) que partan de las aristas situadas en cada uno de los planos de fachada a una altura igual a la máxima permitida.

En el caso de que el desnivel entre calles sea muy acusado, estos planos inclinados pueden no llegar a intersectarse en el interior de la manzana. El volumen entonces se delimitará utilizando el plano inclinado que pasa por las siguientes aristas:

- Del lado de la calle de mayor cota, la arista situada en un plano paralelo al de fachada a una distancia igual a la mitad del fondo edificable y a una altura igual a la máxima edificable.
- Del lado de la calle de menor cota, la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima edificable.

Si este plano tiene una inclinación mayor de 45°, se tomará éste como límite de volumen. En caso contrario, se adoptará el criterio general, utilizando el plano inclinado a 45° definido en el primer párrafo.

Así mismo, en el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,50 m de la cota de rasante. Si estas plantas tienen también fachada a la calle de menor cota, computarán parcialmente, en la proporción resultado de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,50 m entre el total de longitud de fachada de la propiedad.

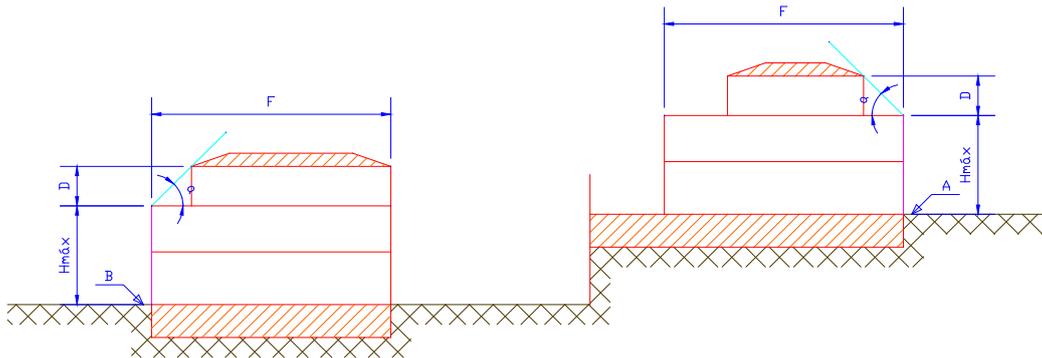
EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE, APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SÓTANOS

A continuación se incluyen ejemplos de aplicación de esta normativa, en los que se muestran las secciones transversales de las manzanas correspondientes a

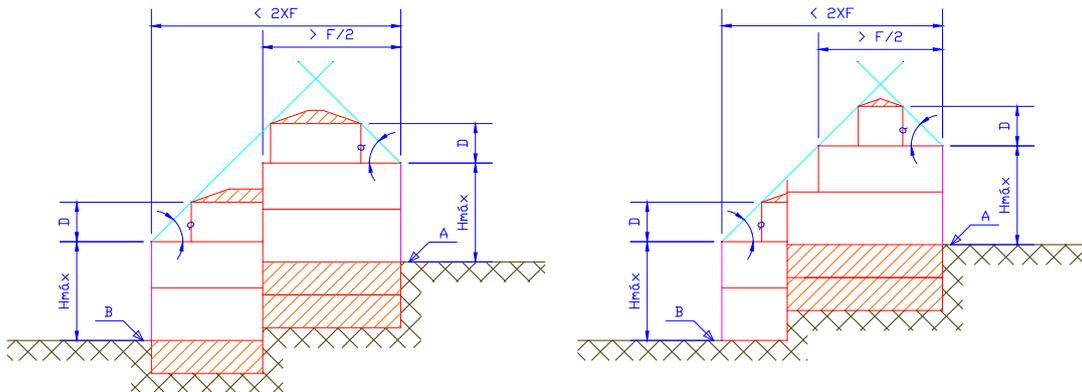


algunas situaciones posibles que se permiten. Sólo se incluyen como aclaración, no tienen contenido normativo.

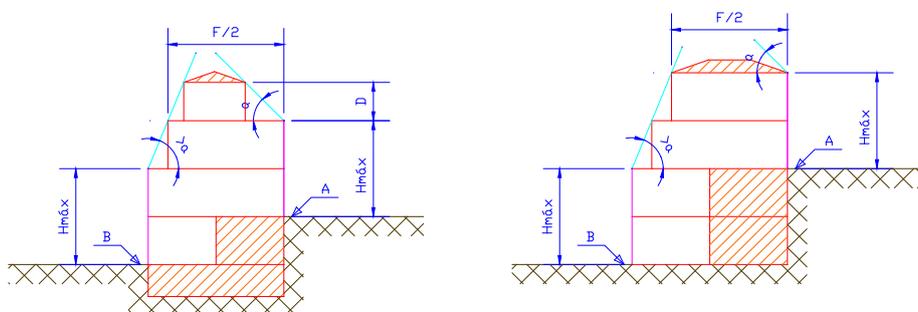
MANZANA DE ANCHURA SUPERIOR A 2XF
2 EDIFICIOS INDEPENDIENTES CON PATIO DE MANZANA



MANZANA DE ANCHURA INFERIOR A 2XF
2 EDIFICIOS ADYACENTES



GRAN DESNIVEL
EDIFICIO CON FACHADA A DOS CALLES





- EDIFICACIÓN, MURO
- FACHADA
- ▨ ESPACIO NO COMPUTABLE COMO EDIFICABILIDAD
- F = FONDO EDIFICABLE
- Hmáx = ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
- D = MÁX. APROV. BAJO CUBIERTA
- a = ÁNGULO DELIMITADOR DE VOLUMEN
- A = CALLE CON RASANTE A MAYOR COTA
- B = CALLE CON RASANTE A MENOR COTA

3.6.- ALTURA DE LAS PLANTAS

Alturas mínimas

Las alturas mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

| | PLANTA BAJA CON USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL | ENTREPLANTAS Y BAJO CUBIERTA CON USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL | RESTO (PLANTAS HABITABLES, SÓTANOS, SEMISÓTANOS, ÁTICOS) |
|--------|--|---|--|
| MÍNIMA | 3,50 m | 2,20 m | 2,50 m |

Alturas máximas

Las alturas máximas entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

| | PLANTA BAJA CON USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL (USOS COMPATIBLES), EN ORDENANZA RESIDENCIAL | RESTO DE PLANTAS EN ORDENANZA RESIDENCIAL | CUALQUIER PLANTA EN ORDENANZA INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL |
|--------|---|---|---|
| MÁXIMA | 5,00 m | 3,50 m | No se establece. |

Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

4.- PLANTAS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Ordenanza tipológica.



4.1.- **NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS**

Vendrá fijado en la correspondiente ordenanza tipológica.

Se permitirá un máximo de 2 plantas bajo rasante (sótanos).

4.2.- **NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS**

En zonas residenciales, será de una planta menos que la máxima autorizada, la cual se establece en función de la ordenanza tipológica a la que pertenezcan. Los propietarios que deseen no alcanzar el número máximo de plantas, están obligados a costear el tratamiento estético de la medianera que dejan al descubierto.

En zonas industriales no se establece.

4.3.- **CÓMPUTO DEL NÚMERO DE PLANTAS**

En el cómputo del número de plantas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No computarán los sótanos.
- No computarán los semisótanos si no sobresalen más de 1,00 m sobre la rasante en el punto medio de la fachada. Sí computarán en caso contrario.
- Computará la planta baja.
- No computarán las entreplantas o entresuelos.
- No computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima o aprovechamiento bajo cubierta.

4.4.- **ENTREPLANTAS**

Sólo se permitirán en plantas bajas.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, pero no en el cómputo del nº de alturas.

No podrán destinarse a uso residencial.

4.5.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA**

Se permite poner en uso el espacio construido bajo cubierta, con carácter general, siempre con las condiciones siguientes.

Quedará contenido en el espacio definido en el presente artículo, en el apartado «Condiciones por encima de la altura máxima».

Así mismo, la cubierta respetará las condiciones morfológicas y estéticas que definan las Ordenanzas Municipales de la Edificación.



Para asignarlo a usos distintos del residencial (por ej. almacén, trastero o instalaciones), el espacio construido bajo cubierta no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Para considerarse habitable y poder destinarse al uso residencial, tendrá además de ventilación e iluminación directa, una altura libre mínima igual a la del resto de plantas (v. punto anterior).

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, en las condiciones fijadas por estas normas; pero no en el del número de plantas si se encuentra por encima de la altura máxima.

5.- EDIFICABILIDAD

5.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA SOBRE PARCELA

Vendrá fijada en la correspondiente ordenanza tipológica, medida en m^2/m^2s , que permitirá establecer la superficie total edificable en cada parcela edificable.

5.2.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

Se consideran excluidas del cómputo de edificabilidad las siguientes zonas, en las cuantías que se enumeran:

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los espacios de acceso a garajes, los patios interiores de parcela y las plantas bajas porticadas, siempre que sean de libre acceso y no se encuentren cerradas.
- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, en cualquiera de las plantas, en especial, en las terrazas y balcones.
- La superficie bajo cubierta y bajo rasante, si carece de posibilidades de uso, no es habitable o está destinada a instalaciones del edificio.
- Los sótanos, en todos los casos, y los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m sobre la rasante. En el caso de terrenos en pendiente y semisótanos de fincas que den fachada a varias calles con rasantes a distinta cota, las plantas bajo rasante computarán edificabilidad en la proporción resultante de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre la longitud de fachada total de la planta. No obstante, se excluirá de dicho cómputo la superficie señalada en el punto anterior (no habitable o destinada a instalaciones).
- Los locales destinados a albergar instalaciones (centros de transformación, cuartos y huecos de ascensor, cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos, de basuras, de contadores, conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a medio metro cuadrado (0,5 m^2), etc.).



- El 50 % de los balcones, terrazas, galerías, porches cubiertos y otras estancias si están parcial o totalmente abiertos al aire libre. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.
- Las azoteas y las terrazas de la última planta en su totalidad.
- En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

6.- PATIOS

Estás condiciones podrán alterarse si se establecen otras en la correspondiente Ordenanza tipológica, tanto para patios de luces como patios mancomunados.

6.1.- PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios con las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Patios interiores a los que abran habitaciones vivideras (dormitorios, estancias, cocinas): deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m².
- b) Patios interiores a los que abran únicamente habitaciones no vivideras (baños, aseos, despensas, trasteros): deberán tener una anchura mínima de 0,80 m y una superficie mínima de 0,3 m².
- c) Se permiten los patios abiertos a fachada, con un ancho mínimo de 6 m y máximo del 50% de la longitud total de la fachada, siempre que no dejen medianeras al descubierto. En planta baja deberá disponer de un cerramiento opaco de un mínimo de 1,50 m y un máximo de 2 m.

Los patios tendrán piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

6.2.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.



- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

6.3.- **COBERTURA DE PATIOS**

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

7.- **VUELOS**

Con carácter general se permiten vuelos en fachada con un vuelo máximo de la décima parte (1/10) del ancho medio del vial, con un máximo absoluto de 1 metro. Para el cálculo del ancho medio del vial se obtendrá la superficie en metros cuadrados del citado vial entre las dos intersecciones más próximas y se dividirá entre la longitud en metros del eje del vial.

En calles de ancho inferior a 4 metros no se autorizarán vuelos.

Los vuelos se separarán como mínimo una distancia de 60 cm respecto del eje la medianera, quedando siempre comprendidos dentro del plano vertical que pasa por el eje de la medianera y forma un ángulo de 45° con la fachada.

El soffito de los voladizos quedará a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

En el caso de vuelos cerrados podrán ocupar como máximo el 50% de la longitud de fachada.

En el caso de los vuelos abiertos, para mantener la estética tradicional se establece un espesor máximo de la losa de forjado de 20 cm.

No se permiten vuelos hacia patios interiores de manzana o de parcela más allá del fondo edificable permitido.

Artículo 52.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO URBANO (OE)

Las condiciones de la edificación según el uso se incluyen en las ordenanzas tipológicas (sin perjuicio de que en las ordenanzas municipales de la edificación se puedan establecer condiciones adicionales). No obstante, a continuación se incluyen algunas prescripciones de índole general:



1.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

La Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera deroga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que establecía limitaciones a la implantación de determinados usos en las inmediaciones de un núcleo residencial, no obstante la clasificación de actividades recogida en el citado documento resulta de utilidad para determinar qué actividades resultan molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Las industrias deberán cumplir la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera; el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, así como el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial, modificado por Real Decreto 338/2010, de 19 de marzo por el que se modifica el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.

En este punto indicaremos que aquellos usos que puedan ocasionar molestias a sus vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), especialmente las que están clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en el RAMINP (que a pesar de encontrarse derogado en la actualidad sigue siendo de utilidad en cuanto a la clasificación de actividades), y aquellos usos que pretendan implantarse en un ámbito en el que no son mayoritarios (pero sí compatibles), tendrán que adoptar medidas correctoras en la edificación para reducir la afección a colindantes y a edificios próximos.

Sólo se permitirán si son autorizados expresamente por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control para vigilar la eficacia de las medidas correctoras).

En la correspondiente licencia de actividad se indicarán condiciones objetivas a cumplir durante la explotación de la misma, basadas en las determinaciones de las Ordenanzas Municipales, y su incumplimiento podrá conllevar la suspensión de la licencia. La verificación de su cumplimiento se llevará a cabo en una inspección previa al inicio de la actividad, en el momento de su renovación, o en cualquier momento si consta denuncia.

Por otra parte, en el interior de los núcleos de población sólo podrán autorizarse las actividades molestas por producción de polvo, ruidos y vibraciones si adoptan las medidas oportunas (tales como discotecas, talleres de reparación, o industrias fabriles de escaso tamaño, en espacios debidamente insonorizados), y las peligrosas relacionadas con el almacenamiento y comercio al por menor de sustancias peligrosas (tales como droguerías, perfumerías, puntos de venta de combustibles, o pequeños depósitos de combustible para calefacción, adoptando las convenientes medidas de seguridad).

Las actividades insalubres, nocivas, que produzcan olores o gases tóxicos o infecciosos, y las peligrosas de gran tamaño sólo podrán autorizarse en polígonos industriales o, excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población y siempre adoptando medidas correctoras.



Las estaciones de servicio (DEIS) sólo se autorizarán si la ordenanza tipológica del ámbito incluye este uso como permitido y la calle que le da acceso tiene una anchura igual o superior a 12 m.

2.- APARCAMIENTOS

Deberán reservarse en el interior de la parcela plazas de aparcamiento tal y como exige el art. 22.5 del RP, en suelo urbanizable.

En suelo urbano, esta proporción también podrá exigirse en los casos en los que sea posible su materialización, por poseer la parcela unas determinadas dimensiones mínimas.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 53.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

Las condiciones generales indicadas en este apartado serán de aplicación al suelo rústico (SR) en todas sus categorías. Todo ello sin perjuicio de que la normativa específica a aplicar a la categoría de suelo rústico que proceda pueda exigir otras más restrictivas. Así mismo, podrán complementarse con las determinaciones establecidas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Artículo 54.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES (OE)

Con carácter general, serán de aplicación cuantas determinaciones se incluyan en la normativa urbanística y sectorial vigente, así como en la presente normativa urbanística del Plan.

En particular, serán de aplicación las condiciones generales señaladas en los Art. 15 y 16 del RSR.

Las actividades asociadas a los usos señaladas en el art. 11.5 del RSR se entenderán siempre autorizadas si el uso principal al que están asociadas se ha autorizado previamente.

Artículo 55.- CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE (OE)

Se considera que una finca o unidad rústica es edificable si su superficie es superior a la mínima establecida en esta normativa para implantar un determinado uso o actividad.



Artículo 56.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

1.- SUPERFICIE

Esta superficie máxima edificada o edificabilidad para cada caso, se establece en el Título III, del presente documento.

2.- ALTURAS

Como norma general, de acuerdo al artículo 16.2.c del RSR, no se permiten construcciones de altura de cumbrera superior a los 8,50 m, ni de altura de cornisa superior a 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. El número máximo de plantas es de 2.

Artículo 57.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OD)

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

Las infraestructuras necesarias (ya sea conexión a red general o implantación de sistema autónomo) correrán a cargo del propietario (art. 15.2 del RSR), no estando el Ayuntamiento obligado a prestar servicios públicos urbanos en suelo rústico.

1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. Para otros usos la demanda de agua (o su innecesariedad) y su calidad deberá quedar justificada en la documentación técnica a adjuntar a la solicitud de licencia correspondiente.

Las concesiones directas de agua son competencia de la Confederación Hidrográfica, por lo que requieren la correspondiente concesión administrativa y su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

2.- SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.



Queda prohibido el vertido de aguas residuales sin depurar al medio.

El punto de tratamiento y/o depuración no se permitirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

3.- ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se evitará el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

Artículo 58.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS (OD)

1.- CONDICIONES GENERALES

Con carácter general se protegerá el medio ambiental cultural y natural (art. 195 del TRLOTAU):

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2.- COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse y armonizarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al art. 60 del TRLOTAU, se exigirá la justificación



documental y resto de requisitos contemplados en los Art. 54 a 60 de la Ley, así como en el título IV de las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

3.- FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y a la tipología edificatoria tradicional de la zona.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4.- CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 40 %.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe (al menos en los aleros) o mixta y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica. Adicionalmente se admiten cubiertas de pizarra y soluciones de arquitectura bioclimática tipo cubiertas ajardinadas.

No se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de la estética de su acabado superficial y de su seguridad estructural (especialmente frente al fuego, viento y nieve).

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrán utilizar todo tipo de materiales siempre que sean iguales o semejantes en una misma construcción.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

5.- CERRAMIENTO DE FINCAS

Los vallados y cerramientos de fincas en suelo rústico están sujetos a la obtención de licencia municipal.

Los vallados y cerramientos de fincas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a ésta.

El cumplimiento de las cuestiones enunciadas en el párrafo anterior se considerará suficientemente acreditado siempre que los vallados respeten las siguientes condiciones (sin perjuicio de lo dispuesto, en su caso, en la legislación



sectorial o indicación expresa en las normas de protección de cada categoría de suelo rústico contenida en las presentes Normas):

- La altura máxima se establece en dos metros (2 m), medidos desde la cota del terreno que se pretende vallar.
- El material a emplear será preferentemente malla metálica, con un paso de malla mínimo de 25 mm, aunque se permite el empleo de malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos.
- En cualquier caso, carecerán de elementos cortantes o punzantes.
- No serán eléctricos o con dispositivos incorporados para conectar corriente eléctrica.
- Se permite la colocación, en la base de los vallados, de un zócalo que los dote de mayor estabilidad y seguridad. Este zócalo tendrá una altura máxima de sesenta centímetros (60 cm) sobre el terreno. Dicho zócalo se ejecutará mediante bloque de hormigón cara vista, piedra o mampostería o fábrica enlucida y pintada de color que armonice con el entorno. En caso de ejecutar este zócalo, deberán dejarse pasos en su base de veinte centímetros (20 cm) de lado cada dos metros (2 m) para favorecer la escorrentía de las aguas y el tránsito de la fauna.
- Podrán admitirse soluciones diferentes, que deberán definirse de manera pormenorizada en la solicitud de vallado, siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 34.4 del RSR.

Los cerramientos y vallados se retranquearán, como mínimo:

- 5 metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- En su caso, la distancia establecida en la legislación sectorial aplicable (zonas de servidumbre o policía de cauces, ramblas, vías pecuarias, carreteras, ferrocarriles...). En estos casos se deberá obtener autorización de la Administración competente previa a la licencia municipal.

Los setos y plantaciones podrán colocarse en el interior o en el exterior del vallado, pero en cualquier caso deberán respetar los retranqueos antes indicados, y serán de especies autóctonas.

En cualquier caso, la instalación de vallados y cerramientos no invadirá los caminos de uso público, vías pecuarias, cauces públicos y cualesquiera otras zonas sujetas a regulación sectorial específica.

En Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección los vallados se realizarán con valla de tipo cinegético, con una altura máxima de dos metros (2 m).

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno. En particular, también habrá de adecuarse a la Ley 2/2018, de 15 de marzo, por la que se modifican la Ley 3/2015, de 5 marzo, de Caza de Castilla – La Mancha y otras normas en materia medioambiental y fiscal.



6.- MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos. El cese de la actividad, en especial, de las extractivas, requerirá la adecuación del paisaje.

Salvo en obras de carreteras, en explotaciones mineras o de extracción de áridos u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 metros y las pendientes no podrán diferir en más del 30% la del terreno natural.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

7.- CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones que no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

8.- AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad esté permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición fachada, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

Artículo 59.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS (OD)

En virtud del art. 9.1.b del RSR, las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos que impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico, serán:



- el acto no puede suponer la construcción de ninguna estructura que genere un recinto en su interior completamente cerrado en más del 50% de su perímetro y cubierto en su techo.

Se entenderá que está completamente cerrado y cubierto, independientemente de que pueda haber huecos en sus paredes o techo, si estos huecos pueden ser cerrados mediante puertas, ventanas o lucernarios.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el art. 18 del RSR.

Artículo 60.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO (OE)

En general, además de las condiciones expresadas en este apartado, se tendrán en cuenta las que se definan en las Ordenanzas Municipales de la Edificación, que complementan la normativa urbanística del Plan.

A continuación se describen las condiciones que deben cumplir los usos, actos y actividades permitidas en suelo rústico.

Los usos, actos y actividades permitidos y prohibidos para suelo rústico vienen descritos en el capítulo «Normas de aplicación al suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP)» y en el capítulo «Normas de aplicación al suelo rústico de reserva (SRR)» del título VII.

Todas las condiciones se deben cumplir para los usos permitidos, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Se identifica la parcela mínima edificable y la superficie máxima ocupada por la edificación para el suelo rústico de reserva por un lado y para el suelo rústico no urbanizable de especial protección por otro, de acuerdo a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico (ITP), entendiéndose que, de producirse la actualización o revisión de dicha ITP, los parámetros urbanísticos fijados en las presentes Normas que difieran de los recogidos en la ITP no serán de aplicación y se estará a lo recogido en la versión más actualizada de la ITP.

Artículo 61.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)

De acuerdo con el artículo 11.1 del RSR, los usos asociados al sector primario incluyen:

1. Almacenes de materias primas y aperos.
2. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
3. Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
4. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas
5. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética



Dependiendo de la obra, construcción e instalación a realizar, se comprobará si está incluida o no dentro de los anejos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla - La Mancha y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en caso de estarlo será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en esta ley, siendo uno de los propósitos de éste estudio el de justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente.

Según sus características propias las edificaciones y construcciones deberán atenerse a las condiciones fijadas en el art. 19 del RSR y los que a continuación se describen.

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el art. 3.3 de la ITP de SR.

1.- ALMACENES

En esta categoría se incluyen almacenes de materias primas y aperos.

1.1.- **EDIFICACIONES PARA GUARDA DE APEROS DE LABRANZA:**

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

| | |
|---|-----------|
| Número máximo de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 6,00 m |
| Altura máxima cumbre | 8,50 m |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso | 7,00 m |

1.2.- **ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA DESTINADOS AL ACOPIO DEPÓSITO DE MATERIAS PRIMAS (NAVES AGRÍCOLAS).**

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

| | | |
|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Parcela mínima | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
|----------------|--------------------------|-----------------------|



| | | |
|--|---|---|
| edificable | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

| | |
|---|---------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,15 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 8,50 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso | 7,00 m |

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

2.- INSTALACIONES GANADERAS

En esta categoría se incluyen granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---|----------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 8,50 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m. |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso | 15,00 m. |

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Esta separación no será nunca inferior a 2.000 m respecto de los núcleos de población más próximos, y a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.



Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

3.- OTRAS CONSTRUCCIONES

En esta categoría se incluyen otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías,...

3.1.- INVERNADEROS Y VIVEROS

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---|-----------|
| Número máximo de plantas | 1.p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima cumbre | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m. |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso | 15,00 m. |

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los



almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el invernadero.

3.2.- NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS

Se entiende por este tipo de naves las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---|----------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,20 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 8,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m. |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos | 15,00 m. |

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la ITP en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

4.- CONSTRUCCIONES FORESTALES O SILVÍCOLAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente; Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|---------------------------|---|-----------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 15.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 20.000 m ² |



| | |
|--|---|
| Superficie máxima ocupada por la edificación | 10 % de la superficie total de la finca |
|--|---|

5.- CONSTRUCCIONES CINEGÉTICAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 15.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 20.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % de la superficie total de la finca |

Artículo 62.- USO RESIDENCIAL (OE)

1.- NORMAS GENERALES

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico y las fijadas en el art. 20 del RSR.

Dependiendo la actividad a la que se hallen vinculadas serán de aplicación las normas correspondientes a ésta.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se considera vivienda unifamiliar aislada la definida en el art. 11.2 del RSR.

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|--|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 30.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 2 % de la superficie total de la finca |

Se cumplirán también las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 8,50 m |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m. |



| | |
|---|----------|
| Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso | 15,00 m. |
|---|----------|

3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS Y FORESTALES

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|--|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | 15.000 m ² |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 2 % de la superficie total de la finca |

Se cumplirán las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Número máximo de plantas | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 8,50 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 5,00 m. |
| Retranqueo mínimo a eje de caminos | 15,00 m. |

Se cumplirá lo establecido en el art. 5.5 de la ITP de SR.

Artículo 63.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)

Se entienden en este uso los señalados en el art. 11.3 del RSR.

Los centros penitenciarios, cuarteles militares, etc. (art. 11.3.f del RSR), sólo se autorizarán si se redacta previamente un Plan Especial.

Los cementerios municipales (incluidos en este apartado) se regirán por la normativa específica: Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria y su modificación Decreto 175/2005 de 25 de octubre.

En todo caso, para las obras, construcciones e instalaciones señaladas anteriormente, se seguirá lo dispuesto en el art. 6 de la ITP en suelo rústico y el art. 21 del RSR.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.



Artículo 64.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)

1.- USOS INDUSTRIALES

Se incluyen en este uso, las actividades industriales señaladas en el art. 11.4.a del RSR.

Para estas actividades de uso industrial, la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el art. 3.3 de la ITP de SR.

1.1.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y MINERAS

Se seguirá lo establecido en el art. 7.1 de la ITP de SR y el art. 22 del RSR.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

Para la implantación de nuevas actividades extractivas y mineras se deberán cumplir además las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas Urbanísticas.

1.2.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (art. 7.2 de la ITP de SR y arts. 16.2 y 23 del RSR):

| | | | |
|--|---|----------------------------|---|
| Parcela Mínima Edificable | Suelo rústico de reserva | 20.000 m ² | Municipios de menos de 5.000 habitantes |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % del total de la finca | |

Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rustico de reserva (SRR) cuando la ordenación no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.



En el caso de industrias cerámicas, se estará en lo dispuesto en el art. 23.4 del RSR.

1.3.- **DEPÓSITO DE MATERIALES, MAQUINARIA, VEHÍCULOS Y RESIDUOS**

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (art. 7.2 de la ITP de SR y art. 24 del RSR):

| | | | |
|--|---|----------------------------|---|
| Parcela Mínima Edificable | Suelo rústico de reserva | 20.000 m ² | Municipios de menos de 5.000 habitantes |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % del total de la finca | |

La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de 15.000 m².

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda la separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Los demás requisitos exigibles para estas actividades serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

2.- **USOS TERCIARIOS**

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el art. 3.3 de la ITP de SR.

2.1.- **USO COMERCIAL**

Este uso es el referido en el art. 11.4.b.1 del RSR.

Para las actividades de uso comercial, el art. 8 de la ITP SR y el art. 25 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:



1. Establecimientos comerciales

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 20.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 2 % del total de la finca |

2. Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 5 % del total de la finca |

Podrán implantarse en suelo rústico, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8,5 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En el caso de establecimientos comerciales con más de 250 m² si dispone de dos plantas, y de 50 m² si se trata de una sola planta, al ser considerados como edificios de uso público se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha t el DB SUA del CTE.

2.2.- USO HOSTELERO Y HOTELERO

Este uso es el referido en el art. 11.4.b.2 del RSR y se encuentra regulado en el art. 26 del RSR.

1. Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño

Se entiende por establecimientos de pequeño tamaño, los indicados en el art. 9.1 de la ITP de SR.

Su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase (art. 26.3 del RSR).

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|---------------------------|---|-----------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |



| | |
|--|-----------------------------|
| Superficie máxima ocupada por la edificación | 7,5 % del total de la finca |
|--|-----------------------------|

2. Establecimientos hotelero y hostelero distintos de los anteriores

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | | |
|--|---|---------------------------|---|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 20.000 m ² | Municipios de menos de 5.000 habitantes |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 5 % del total de la finca | |

Se cumplirá lo dispuesto en el art. 26.4 del RSR: sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que se dé la acreditación de la inexistencia en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres (3) kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 26.6 del RSR.

3. Establecimientos de turismo rural

Se establece las siguientes condiciones para los establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio de Ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural en Castilla La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico y el art. 27 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 10.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 10 % del total de la finca |

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En el caso del suelo rústico no urbanizable de especial protección, sólo podrán llevarse a cabo cuando no se trate de un uso prohibido de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial, las presentes Normas o cualquier otro instrumento de



planeamiento territorial y urbanístico que sea de aplicación, se den las condiciones establecidas en el art. 12 del RSR y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 27.5 del RSR.

4. Campamentos de turismo (camping)

Se entienden por campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para éstos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico y el art. 26 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 15.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 2 % del total de la finca |

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 26.6 del RSR.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

Se recomienda dedicar parte de la superficie de la finca a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.



Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 100 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida para periodo de retorno de 500 años.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

En estos establecimientos, como todos los que tengan la consideración de instalaciones de uso público (dotacionales), se deberá cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente. En particular:

Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

Las condiciones que deben reunir los dormitorios, cuartos de baño y demás estancias del edificio para ser accesibles se señalan en el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, así como en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.



Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

2.3.- USO RECREATIVO

Se entienden incluidos en este uso, los señalados en el art. 11.4.b.3 del RSR.

Para este uso, el art. 10 de la ITP en suelo rústico y el art. 28 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 15.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |
| Superficie máxima ocupada por la edificación | | 5 % del total de la finca |

Sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos nombrados, cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el art. 12 del RSR, y no esté prohibido el uso por el presente planeamiento, la legislación sectorial o el resto de instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico de aplicación.

Se cumplirá lo dispuesto en el art. 28.3 del RSR: sólo será posible la implantación de instalaciones de este uso que requieran la ocupación de más de 2 hectáreas (o, en el caso de instalaciones lineales, más de 2 km) cuando se den las circunstancias siguientes:

- que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas o ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas
- que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado anteriormente para el uso hostelero y hotelero.

3.- **USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA**

Se entienden incluidos en este uso los señalados en el art. 11.4.c del RSR.

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el art. 3.3 de la ITP de SR.



3.1.- INFRAESTRUCTURAS

En las reguladas en el art. 29 del RSR, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

3.2.- OTROS EQUIPAMIENTOS

En cuanto a otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, regulados en el art. 32 del RSR, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m², y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % del total de la finca (art. 11.3, 11.4 y 11.5 de la ITP de SR).

Podrán implantarse en suelo rústico, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

3.3.- SUBESTACIONES ELÉCTRICAS

Además de los equipamientos descritos anteriormente, cabe destacar las siguientes instalaciones, para las cuales el art. 11.2 de la ITP en suelo rústico establece un régimen diferente:

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 Kv:

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 Kv:

| | | |
|---------------------------|---|-----------------------|
| Parcela mínima edificable | Suelo rústico de reserva | 15.000 m ² |
| | Suelo rústico no urbanizable de especial protección | |

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.



3.4.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras e instalaciones necesarias para la implantación y funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas y las telecomunicaciones deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar su funcionamiento, establecidos en la Disposición Adicional undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como en las normativas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

Para la ejecución de las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones se estará a lo establecido por las Normas UNE 133100: 2002 en sus distintas partes.

Las estaciones radioeléctricas o de comunicaciones deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en el RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Las estaciones base de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla – La Mancha, deberán observar además los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley, tal y como se señala en el art. 29.4 del RSR, debiendo garantizarse en cualquier caso el cumplimiento del principio jurídico de jerarquía normativa.

3.5.- ÁREAS DE SERVICIO

Los servicios integrados en áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes vinculadas a las carreteras, sólo podrán implantarse en suelo rustico de reserva cuando la ordenación no lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En todo caso deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras y en los Art. 30 y 31 del RSR.

Deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera (art. 31.4 del RSR).



3.6.- ENERGÍAS RENOVABLES

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

Para todas y cada una de las categorías establecidas en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo 38 del RSR, especialmente en lo que se refiere a los apartados 1º, 2º y 3º en cuanto al contenido de la calificación urbanística.

Ésta calificación urbanística deberá, en caso de ser necesario, fijar la superficie de terrenos que debe ser objeto de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, y que no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca. También podrán disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas al objeto de integrar esa actividad mejor en el entorno.

Del mismo modo, la calificación urbanística establecerá el plan de restauración que deberá ser ejecutado una vez terminada la actividad y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

La calificación urbanística no será eficaz hasta que se haya prestado la garantía a que hace referencia el art. 64.1.2ºd) del TRLOTAU.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento conforme al art. 64.3 del TRLOTAU.

Los deberes y cargas que resulten de la Calificación urbanística de los terrenos y de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

Se establecen en el presente planeamiento unas condiciones específicas de edificación para cada una de las categorías incluidas en este uso.

Categoría 1ª: Huertos solares.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la ITP del SR, siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Categoría 2ª: Parques eólicos.

Estas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 2 km de la línea de suelo urbano o urbanizable del núcleo de población más próximo.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la ITP del SR, siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Categoría 3ª: Centrales termosolares.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la ITP del SR, siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.



Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el uso principal.

Categoría 4ª: Otras instalaciones.

Otras instalaciones de generación de energía renovable se registrarán por las condiciones urbanísticas generales definidas en este Plan y por la correspondiente ITP, y por las resoluciones motivadas de autorización dictadas por la administración competente (Ayuntamiento, Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, etc.).

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.



TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Este título V, incluye tanto normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE), como otras pertenecientes a la ordenación detallada (OD). En el articulado se indica expresamente qué capítulos y/o artículos corresponden a una u otra.

CAPÍTULO 1.- NORMAS ZONALES

Artículo 65.- DISPOSICIONES GENERALES (OD)

1.- DEFINICIÓN

Estas Normas Zonales regulan las condiciones de la edificación en el suelo urbano (SU) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

Las ordenanzas tipológicas aplicables al suelo rústico (SR) vienen definidas en el título IV de las presentes normas.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada norma zonal viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada.

Si una parcela se encuentra dividida entre el ámbito de aplicación de dos o más normas zonales, a cada fracción de la misma determinada en los planos de ordenación le será de aplicación la ordenanza correspondiente.

3.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

Se definen las siguientes Normas Zonales:

- 1. NORMA ZONAL MNZ.1: Residencial en Manzana Cerrada en el núcleo de Riópar.
- 2. NORMA ZONAL MNZ.2: Residencial Manzana Cerrada en los nuevos desarrollos en la periferia de Riópar.
- 3. NORMA ZONAL MNZ.3: Residencial en Manzana Cerrada en el núcleo de Riópar Viejo.
- 4. NORMA ZONAL MNZ.4: Residencial Manzana Cerrada en el núcleo de Casa de la Noguera.
- 5. NORMA ZONAL MNZ.5: Residencial Manzana Cerrada en los pequeños núcleos de carácter rural (Cortijo del Cura, El Gollizo y Umbría Angulo).



- 6. NORMA ZONAL ADO.1: Residencial vivienda unifamiliar aislada adosada en el núcleo de Riópar.
- 7. NORMA ZONAL ADO.2: Residencial vivienda unifamiliar aislada adosada en nuevos desarrollos en la periferia de Riópar.
- 8. NORMA ZONAL CH
 - Grado I: CH.ADO: Residencial vivienda unifamiliar aislada adosada calle Jardines (*ver Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM*).
 - Grado II: CH.MNZ: Residencial Manzana Cerrada Conjunto Histórico (*ver Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM*).
 - Grado III. CH.IER: Inmuebles de Especial Relevancia en el Conjunto Histórico (*ver Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM*).
- 9. NORMA ZONAL AIS.1: Residencial vivienda unifamiliar aislada exenta nuevos desarrollos en la periferia de Riópar.
- 10. NORMA ZONAL AIS.2: Residencial vivienda unifamiliar aislada exenta urbanización «Los Pinos».
- 11. NORMA ZONAL THO: Terciario Hotelero.
- 12. NORMA ZONAL IND: Industrial nave aislada adosada o exenta.
- 13. NORMA ZONAL DE: Dotacional de equipamientos.
- 14. NORMA ZONAL DV: Dotacional zonas verdes y espacios libres.
- 15. NORMA ZONAL DC: Dotacional de comunicaciones.

Artículo 66.- NORMA ZONAL MNZ.1

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC) en el casco urbano de Riópar, incluyendo una zona en la que se ha identificado riesgo de inundación provocado por los desbordamientos del arroyo del Gollizo (ver plano OD.1).

A. REGULACIÓN GENERAL MNZ.1

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).



3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial (R) Categorías 1ªA, 2ªA, 3ªA y 4ªA.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 4,50 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

En general, se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.



Excepcionalmente se permiten retranqueos parciales respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianeras vistas, autorizándose patios abiertos a fachada con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de una vez y media el ancho de la abertura. En ningún caso este retranqueo o patio abierto a fachada permitirá un incremento de altura por encima de la autorizada o desplazamiento del fondo edificable como compensación de volumen edificado. En todo caso la longitud de fachada retranqueada no representará un porcentaje mayor del 50% de la longitud total de fachada del solar, de forma que no se desvirtúe la formación de un frente de fachada continuo.

Cuando se realice el retranqueo mencionado en el párrafo anterior, será obligatorio construir un cerramiento de parcela en la parte retranqueada, de manera que se mantenga la continuidad del plano de fachada definido por la alineación oficial. Este cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros, siendo opacos los primeros 1,20 m y la altura restante hasta la máxima se ejecutará con cierres calados. La altura mínima de estos cerramientos será de 1,00 metro.

4.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura).

4.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

La altura máxima vendrá será de 3 alturas (B+II) y 10,50 m.

La altura mínima será una altura menos que la máxima.

4.7.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.8.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,72 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.



4.9.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **TERRAZAS (OD)**

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.11.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

Las cubiertas serán inclinadas. Se recomienda respetar la tipología de cubiertas tradicional de la zona (cubierta inclinada de teja cerámica curva), permitiéndose el empleo de soluciones alternativas como las cubiertas de pizarra. Se permitirá el empleo de soluciones constructivas de arquitectura bioclimática del tipo cubierta ajardinada.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento



públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

B. RESTRICCIONES EN ZONA AFECTADA POR RIESGO DE INUNDACIÓN (VER PLANO OD.1)

En los planos de ordenación del presente POM se han grafiado las líneas que delimitan la Zona de Flujo Preferente y la Zona Inundable de los distintos cauces públicos existentes en las inmediaciones del suelo urbano y urbanizable (ver plano OD.1). Estas zonas de protección regirán en tanto no se ejecuten las obras de mejora en la canalización del arroyo del Gollizo que permitirán eliminar los desbordamientos y, en consecuencia, las afecciones por ZI y ZFP.

En esta zona, además de las condiciones recogidas en los puntos anteriores, tendrán que respetarse una serie de restricciones adicionales, que quedarán levantadas en el momento en que se elimine al riesgo de inundación que las ha motivado.

CONDICIONES ADICIONALES ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Con carácter transitorio, en tanto no se hayan ejecutado las obras de mejora previstas por el POM en el arroyo del Gollizo, en las áreas incluidas dentro del ámbito de aplicación de esta Norma Zonal que se encuentren dentro de la Zona de Flujo Preferente de algún cauce, además del resto de condiciones establecidas en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el artículo 9.ter del Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece que:

«1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.*
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra*



inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo



establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas».

Estas condiciones regirán siempre que no se produzca una modificación de la normativa sectorial que establezca unas condiciones diferentes.

CONDICIONES ADICIONALES ZONA INUNDABLE

Con carácter transitorio, en tanto no se hayan ejecutado las obras de mejora previstas por el POM en el arroyo del Gollizo, en las áreas incluidas dentro del ámbito de aplicación de esta Norma Zonal que se encuentren dentro de la Zona Inundable de algún cauce para un periodo de retorno de 500 años, además del resto de condiciones establecidas en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el artículo 14.bis del Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece que:

«Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al



alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración,



hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Estas condiciones regirán siempre que no se produzca una modificación de la normativa sectorial que establezca unas condiciones diferentes.

Artículo 67.- NORMA ZONAL MNZ.2

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC) en los nuevos desarrollos ubicados en la periferia del núcleo de Riópar.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial (R) Categorías 1ªA, 2ªA, 3ªA y 4ªA.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.



4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 4,50 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

En general, se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.

Excepcionalmente se permiten retranqueos parciales respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianeras vistas, autorizándose patios abiertos a fachada con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de una vez y media el ancho de la abertura. En ningún caso este retranqueo o patio abierto a fachada permitirá un incremento de altura por encima de la autorizada o desplazamiento del fondo edificable como compensación de volumen edificado. En todo caso la longitud de fachada retranqueada no representará un porcentaje mayor del 50% de la longitud total de fachada del solar, de forma que no se desvirtúe la formación de un frente de fachada continuo.

Cuando se realice el retranqueo mencionado en el párrafo anterior, será obligatorio construir un cerramiento de parcela en la parte retranqueada, de manera que se mantenga la continuidad del plano de fachada definido por la alineación oficial. Este cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros, siendo opacos los primeros 1,20 m y la altura restante hasta la máxima se ejecutará con cierres calados. La altura mínima de estos cerramientos será de 1,00 metro.

4.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura).



4.5.- **OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)**

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

Se establece una altura máxima de edificación de 2 alturas (B+I) y 7,50 m.

La altura mínima será una altura menos que la máxima.

4.7.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.8.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,00 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.

4.9.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **TERRAZAS (OD)**

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.11.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.



Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

Las cubiertas serán inclinadas. Se recomienda respetar la tipología de cubiertas tradicional de la zona (cubierta inclinada de teja cerámica curva), permitiéndose el empleo de soluciones alternativas como las cubiertas de pizarra. Se permitirá el empleo de soluciones constructivas de arquitectura bioclimática del tipo cubierta ajardinada.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.- CONDICIONES ADICIONALES DE APLICACIÓN EN ZONA INUNDABLE (ZI) Y ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP) DE LOS CAUCES PÚBLICOS (OD)

En los planos de ordenación del presente POM se han grafiado las líneas que delimitan la Zona de Flujo Preferente y la Zona Inundable de los distintos cauces públicos existentes en las inmediaciones del suelo urbano y urbanizable (ver [plano OD.1](#)). Estas zonas de protección regirán en tanto no se ejecuten las obras de mejora en la canalización del arroyo del Gollizo que permitirán eliminar los desbordamientos y, en consecuencia, las afecciones por ZI y ZFP. En estas zonas de protección serán de aplicación las restricciones que correspondan incluidas en los artículos 9.ter y 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (ver [artículo 66.B](#) de las presentes Normas Urbanísticas).

4.15.- APARCAMIENTOS (OD)

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.



Artículo 68.- NORMA ZONAL MNZ.3

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC) ubicadas en el núcleo de Riópar Viejo.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial (R) Categorías 1ªA, 2ªA, 3ªA y 4ªA.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.



4.2.- **PARCELA MÍNIMA (OD)**

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 4,50 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- **RETRANQUEOS (OD)**

En general, se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.

Excepcionalmente se permiten retranqueos parciales respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianeras vistas, autorizándose patios abiertos a fachada con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de una vez y media el ancho de la abertura. En ningún caso este retranqueo o patio abierto a fachada permitirá un incremento de altura por encima de la autorizada o desplazamiento del fondo edificable como compensación de volumen edificado. En todo caso la longitud de fachada retranqueada no representará un porcentaje mayor del 50% de la longitud total de fachada del solar, de forma que no se desvirtúe la formación de un frente de fachada continuo.

Cuando se realice el retranqueo mencionado en el párrafo anterior, será obligatorio construir un cerramiento de parcela en la parte retranqueada, de manera que se mantenga la continuidad del plano de fachada definido por la alineación oficial. Este cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros, siendo opacos los primeros 1,20 m y la altura restante hasta la máxima se ejecutará con cierres calados. La altura mínima de estos cerramientos será de 1,00 metro.

4.4.- **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)**

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura).

4.5.- **OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)**

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

Se establece una altura máxima de edificación de 2 alturas (B+I) y 7,50 m.



La altura mínima será una altura menos que la máxima.

4.7.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.8.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,23 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.

4.9.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **TERRAZAS (OD)**

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.11.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

Las cubiertas serán inclinadas. Se recomienda respetar la tipología de cubiertas tradicional de la zona (cubierta inclinada de teja cerámica curva), permitiéndose el empleo de soluciones alternativas como las cubiertas de pizarra. Se permitirá el empleo de soluciones constructivas de arquitectura bioclimática del tipo cubierta ajardinada.



El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.13.1.- **CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES ZONA MNZ-3 (RIÓPAR VIEJO) (OD)**

En el ámbito de aplicación de la norma zonal MNZ-3 (correspondiente al núcleo de Riópar Viejo), serán de aplicación las siguientes condiciones particulares:

Las edificaciones se terminarán de manera que se integren estéticamente en el conjunto existente. Las fachadas se realizarán en piedra natural de mampostería. Se evitarán las cornisas ejecutadas con molduras de hormigón, empleándose en su lugar soluciones basadas en la arquitectura tradicional (preferentemente se ejecutarán aleros de tejazoz, de sobradillo o de esquinillas).

En el caso de medianeras vistas por diferencia de altura entre edificaciones, el muro medianero visto quedará integrado dentro del tratamiento general de las fachadas, empleándose materiales y acabados similares al del resto de fachadas.

Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de teja cerámica curva colocada a canal y cobija. Se prohíbe la teja plana y mixta. En cuanto a los colores, se dará prioridad al color natural de la teja, dentro de una gama que va del ocre al rojo pálido.

Las cubiertas se resolverán con un tejado de faldones continuos que, salvo imposibilidad manifiesta, recogerán el agua de lluvia en las líneas de cornisa o fachada del edificio.

En caso de empleo de canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales se colocarán ocultos.

Los huecos se dispondrán siempre que sea posible en ejes verticales de composición, tanto la entrada del portal como los huecos correspondientes a otros locales en planta baja se integrarán dentro de lo posible en la composición aplicada al resto de la fachada.

Las carpinterías serán del mismo diseño, color y material en todo el edificio. Se admiten únicamente carpinterías de madera barnizada y PVC con tonos en imitación madera. No se permite el color blanco ni los metalizados.

Las persianas serán del mismo diseño, material y color en todas las plantas superiores del edificio. Los cajones de persiana quedarán ocultos en la fábrica o integrados en la misma. Se prohíben los cajones de persianas que se manifiesten exteriormente. Las tonalidades a emplear serán las establecidas para las carpinterías.

Con carácter general y salvo bajantes de pluviales, queda prohibida la instalación de cables y otras conducciones en la fachada de las edificaciones (salvo en lo que se establece en el párrafo siguiente).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, para el caso de las redes de comunicaciones electrónicas, los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de



comunicaciones electrónicas. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

En caso de determinarse que no es posible el empleo de canalizaciones subterráneas existentes, o si no resultara técnica o económicamente viable la ejecución de nuevas canalizaciones subterráneas, el Ayuntamiento de Riópar podrá requerir el empleo de técnicas de mimetización para los tendidos aéreos o por fachada que vayan a ejecutarse, para su adaptación a la estética del paisaje urbano por el que discurren. Dichas técnicas de mimetización contemplarán asimismo su viabilidad técnica y económica.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico o que puedan afectar a la seguridad pública.

4.14.- APARCAMIENTOS (OD)

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 69.- NORMA ZONAL MNZ.4

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC) en el núcleo de Casa de la Noguera.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).



3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial (R) Categorías 1ªA, 2ªA, 3ªA y 4ªA.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 4,50 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

En general, se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.



Excepcionalmente se permiten retranqueos parciales respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianeras vistas, autorizándose patios abiertos a fachada con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de una vez y media el ancho de la abertura. En ningún caso este retranqueo o patio abierto a fachada permitirá un incremento de altura por encima de la autorizada o desplazamiento del fondo edificable como compensación de volumen edificado. En todo caso la longitud de fachada retranqueada no representará un porcentaje mayor del 50% de la longitud total de fachada del solar, de forma que no se desvirtúe la formación de un frente de fachada continuo.

Cuando se realice el retranqueo mencionado en el párrafo anterior, será obligatorio construir un cerramiento de parcela en la parte retranqueada, de manera que se mantenga la continuidad del plano de fachada definido por la alineación oficial. Este cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros, siendo opacos los primeros 1,20 m y la altura restante hasta la máxima se ejecutará con cierres calados. La altura mínima de estos cerramientos será de 1,00 metro.

4.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura).

4.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

Se establece una altura máxima de edificación de 3 alturas (B+II) y 10,50 m.

La altura mínima será una altura menos que la máxima.

4.7.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.8.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,65 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.



4.9.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **TERRAZAS (OD)**

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.11.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

Las cubiertas serán inclinadas. Se recomienda respetar la tipología de cubiertas tradicional de la zona (cubierta inclinada de teja cerámica curva), permitiéndose el empleo de soluciones alternativas como las cubiertas de pizarra. Se permitirá el empleo de soluciones constructivas de arquitectura bioclimática del tipo cubierta ajardinada.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento



públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 70.- NORMA ZONAL MNZ.5

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación en Manzana Cerrada (EMC) en los núcleos de carácter rural (Cortijo del Cura, El Gollizo y Cortijo de Arroyo Frío, también conocido como Umbría Angulo).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial (R) Categorías 1ªA, 2ªA, 3ªA y 4ªA.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.



4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 4,50 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

En general, se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.

Excepcionalmente se permiten retranqueos parciales respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianeras vistas, autorizándose patios abiertos a fachada con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de una vez y media el ancho de la abertura. En ningún caso este retranqueo o patio abierto a fachada permitirá un incremento de altura por encima de la autorizada o desplazamiento del fondo edificable como compensación de volumen edificado. En todo caso la longitud de fachada retranqueada no representará un porcentaje mayor del 50% de la longitud total de fachada del solar, de forma que no se desvirtúe la formación de un frente de fachada continuo.

Cuando se realice el retranqueo mencionado en el párrafo anterior, será obligatorio construir un cerramiento de parcela en la parte retranqueada, de manera que se mantenga la continuidad del plano de fachada definido por la alineación oficial. Este cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros, siendo opacos los primeros 1,20 m y la altura restante hasta la máxima se ejecutará con cierres calados. La altura mínima de estos cerramientos será de 1,00 metro.

4.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura).



4.5.- **OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)**

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

Se establece una altura máxima de edificación de 2 alturas (B+I) y 7,50 m.

La altura mínima será una altura menos que la máxima.

4.7.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.8.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,40 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.

4.9.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **TERRAZAS (OD)**

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.11.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.



Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

Las cubiertas serán inclinadas. Se recomienda respetar la tipología de cubiertas tradicional de la zona (cubierta inclinada de teja cerámica curva), permitiéndose el empleo de soluciones alternativas como las cubiertas de pizarra. Se permitirá el empleo de soluciones constructivas de arquitectura bioclimática del tipo cubierta ajardinada.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 71.- NORMA ZONAL ADO.1

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación aislada adosada (EAA) en el núcleo de Riópar, en las áreas no incluidas en el Conjunto Histórico Fábricas de Metales de Riópar.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).



3.2.- **USO PORMENORIZADO (OD)**

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1ª D y 4ª D.

3.3.- **USOS COMPATIBLES (OD)**

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3ª.

3.4.- **USOS PROHIBIDOS (OD)**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- **ALINEACIONES Y RASANTES (OD)**

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- **PARCELA MÍNIMA (OD)**

La parcela mínima se establece en 120 m², con un frente mínimo de parcela de 6 m y un círculo inscribible mínimo de 6 m de diámetro.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- **RETRANQUEOS (OD)**

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos (se entiende que no existe retranqueo lateral entre viviendas de una misma hilera):

- A linderos laterales en viviendas al comienzo y final de una hilera: un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero posterior un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero frontal un retranqueo obligatorio de 3 m, salvo aprobación de un estudio de detalle (ED) que justifique un valor diferente (ya sea para una vivienda o para una hilera de ellas), con especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).



El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

Se prestará especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).

Aquellas edificaciones preexistentes que contravengan las determinaciones del POM se consideran fuera de ordenación y estarán a lo regulado por el Capítulo 2 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

4.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

La máxima superficie ocupada será la resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos definidos para la presente Norma Zonal.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

Aquellas edificaciones preexistentes que contravengan las determinaciones del POM se consideran fuera de ordenación y estarán a lo regulado por el Capítulo 2 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

4.5.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura máxima de cornisa para todos los grados.

4.6.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.7.- TERRAZAS (OD)

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

4.8.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.9.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $1,08 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$



4.10.- **CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

Se recomienda que en una misma manzana los acabados de fachada y volúmenes sean iguales.

Las cubiertas serán inclinadas, de teja cerámica.

Para el resto de condiciones estéticas no marcadas en este punto se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización cuando estas adquieran vigencia.

4.11.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 72.- NORMA ZONAL ADO.2

1.- **DEFINICIÓN (OD)**

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación aislada adosada (EAA) en los nuevos desarrollos ubicados en la periferia del núcleo de Riópar.

2.- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)**

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA).

3.- **CONDICIONES DE USO**

3.1.- **USO MAYORITARIO (OE)**

RESIDENCIAL (R).



3.2.- **USO PORMENORIZADO (OD)**

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1ª D y 4ª D.

3.3.- **USOS COMPATIBLES (OD)**

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3ª.

3.4.- **USOS PROHIBIDOS (OD)**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- **ALINEACIONES Y RASANTES (OD)**

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- **PARCELA MÍNIMA (OD)**

La parcela mínima se establece en 200 m², con un frente mínimo de parcela de 6 m y un círculo inscribible mínimo de 6 m de diámetro.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas cuando se den las circunstancias especificadas en el Art. 50.2: «Condiciones de la parcela edificable. Parcelas Exceptuadas» de las presentes Normas Urbanísticas.

4.3.- **RETRANQUEOS (OD)**

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos (se entiende que no existe retranqueo lateral entre viviendas de una misma hilera):

- A linderos laterales en viviendas al comienzo y final de una hilera: un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero posterior un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero frontal un retranqueo obligatorio de 3 m salvo aprobación de un estudio de detalle (ED) que justifique un valor diferente (ya sea para una vivienda o para una hilera de ellas), con especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).



El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

Se prestará especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).

Aquellas edificaciones preexistentes que contravengan las determinaciones del POM se consideran fuera de ordenación y estarán a lo regulado por el Capítulo 2 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

4.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

La máxima superficie ocupada será la resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos definidos para la presente Norma Zonal.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

Aquellas edificaciones preexistentes que contravengan las determinaciones del POM se consideran fuera de ordenación y estarán a lo regulado por el Capítulo 2 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

4.5.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura máxima de cornisa para todos los grados.

4.6.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.7.- TERRAZAS (OD)

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

4.8.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.9.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela se establece en $0,80 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.



4.10.- **CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

Se recomienda que en una misma manzana los acabados de fachada y volúmenes sean iguales.

Las cubiertas serán inclinadas, de teja cerámica.

Para el resto de condiciones estéticas no marcadas en este punto se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización cuando estas adquieran vigencia.

4.11.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 73.- NORMA ZONAL CH

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación aislada adosada (EAA) y edificación alineada a vial (EAV), así como varios edificios de singular interés, ubicados (tanto las viviendas como el resto de edificios singulares) , en el área incluida en uno de los entornos de protección definidos en la declaración del Conjunto Histórico Fábricas de Metales de Riópar, concretamente la zona urbana correspondiente a las Fábricas de San Juan, en el entorno de las calles Jardines y San Vicente.

En estas zonas, mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico definido en el artículo 39 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha, el POM define una regulación en régimen transitorio definida en el Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM.

Por lo tanto, para consultar las condiciones de uso, de la edificación y las condiciones estéticas definidas en régimen transitorio se debe consultar el [Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos](#) del POM.



2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA), además de Edificación Alineada a Vial (EAV) en la categoría de edificación en Manzana Cerrada (EMC).

Artículo 74.- NORMA ZONAL AIS.1

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología edificatoria de edificación aislada exenta (EAE) ubicadas en los nuevos desarrollos definidos en la periferia de Riópar.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Exenta (EAE). Se permite la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA) únicamente en el caso de viviendas pareadas.

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1ª C y 4ª C para todos los grados.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3ª.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.



4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable 300 m², un círculo inscribible de 10 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 10 m.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- A linderos laterales un retranqueo mínimo de 3 m, que podrá eliminarse en el caso de viviendas pareadas en la medianera correspondiente.
- A lindero posterior un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero frontal un retranqueo mínimo de 3 m. En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 3 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.

El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

La tipología adosada (EAA) únicamente se admite para viviendas pareadas, es decir, adosadas dos a dos, en las que se mantiene el retranqueo en todos los linderos excepto en uno. Por tanto, quedan expresamente prohibidas las hileras de viviendas adosadas de 3 o más viviendas.

En el caso de las viviendas pareadas, cuando no esté prevista la ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de la primera de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante por el lindero adosado y su compromiso de edificación en la tipología pareada.

En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal y posterior deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 3 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.



4.4.- **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)**

No se establece, por lo que vendrá definido por las condiciones de ocupación de parcela y retranqueos, así como por las condiciones de ventilación e iluminación de estancias.

4.5.- **OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)**

Se establece una ocupación máxima del 50% de la parcela.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

Aquellas edificaciones preexistentes que contravengan las determinaciones del POM se consideran fuera de ordenación y estarán a lo regulado por el Capítulo 2 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.

4.6.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura máxima de cornisa para todos los grados.

4.7.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.8.- **TERRAZAS (OD)**

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

4.9.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.11.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.12.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre la parcela será de $0,6 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.



4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización cuando estas adquieran vigencia.

4.14.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 75.- NORMA ZONAL AIS.2

1.- **DEFINICIÓN (OD)**

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología edificatoria de edificación aislada (EAE) en la urbanización «Los Pinos»:

2.- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)**

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Exenta (EAE). Se permite la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA) únicamente en el caso de viviendas pareadas.

3.- **CONDICIONES DE USO**

3.1.- **USO MAYORITARIO (OE)**

RESIDENCIAL (R).

3.2.- **USO PORMENORIZADO (OD)**

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1ª C y 4ª C para todos los grados.



3.3.- **USOS COMPATIBLES (OD)**

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3ª.

3.4.- **USOS PROHIBIDOS (OD)**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- **ALINEACIONES Y RASANTES (OD)**

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- **PARCELA MÍNIMA (OD)**

Se establece en 500 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 15 m.

4.3.- **RETRANQUEOS (OD)**

El suelo ocupado por la edificación será, como máximo, el delimitado por los siguientes retranqueos:

- A linderos laterales un retranqueo mínimo de 5 m, que podrá eliminarse en el caso de viviendas pareadas en la medianera correspondiente.
- A lindero posterior un retranqueo mínimo de 5 m.
- A lindero frontal un retranqueo mínimo de 4 m. En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 4 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.
- La edificación secundaria podrá construirse adosada a los lindes no recayentes a las calles y paseos, pero no tendrá luces ni vistas sobre las parcelas colindantes.

El espacio liberado por los retranqueos frontales se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.



La tipología adosada (EAA) únicamente se admite para viviendas pareadas, es decir, adosadas dos a dos, en las que se mantiene el retranqueo en todos los linderos excepto en uno. Por tanto, quedan expresamente prohibidas las hileras de viviendas adosadas de 3 o más viviendas.

En el caso de las viviendas pareadas, cuando no esté prevista la ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de la primera de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en la tipología pareada.

4.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

No se establece, por lo que vendrá definido por las condiciones de ocupación de parcela y retranqueos, así como por las condiciones de ventilación e iluminación de estancias.

4.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)

El suelo ocupado por las edificaciones será delimitado por las siguientes determinaciones:

- La superficie máxima edificable en edificaciones principales para vivienda será del 25 % de la superficie total de la parcela y de un 10% en el caso de edificaciones secundarias para garajes, cobertizo y anexos.
- En viviendas de dos plantas (PB+I), la superficie máxima de la planta alta no será superior al 60% de la que ocupe la planta baja.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

4.6.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura de cornisa para la edificación principal y 3,00 m para las edificaciones secundarias.

4.7.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.8.- TERRAZAS (OD)

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

4.9.- VUELOS (OD)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.



4.10.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.11.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.12.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre la parcela será de $0,6 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$.

4.13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

Las edificaciones deberán ser de estilo regional, tratando de evitar estridencias de forma y colorido. En todo caso deberán quedar ocultos los fregaderos, leñeras, cocinas, tendederos y depósitos de agua.

Se procurará evitar el exceso de fronda en beneficio de brisas y vistas para todos los propietarios.

En el resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.- **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN EN LA NORMA AIS.2 (URBANIZACIÓN «LOS PINOS»)** (OD)

4.14.1.- **CERRAMIENTOS**

La construcción de vallados recayentes a calles y parques será facultativa y costeadada por el propietario afectado. Los muros de albañilería tendrán una altura máxima de 0,70 m; no obstante, el propietario podrá instalar sobre este muro rejas, red metálica, arbolado, y cualquier otro elemento que no sea de albañilería y que deje pasar la luz, y hasta una altura total de 1,75 m, dejando un espacio de aparcamiento de 10 m^2 por parcela.

Será obligatorio vallar el linde con otra parcela si uno de los propietarios lo solicita; en este caso el cerramiento será costeadado a mitades iguales por los propietarios afectados; los muros de albañilería podrán tener una altura máxima de 1 m, y sobre éstos podrán adosar cierres que permitan el paso de la luz y hasta una altura total de 1,75 m.

Si dos propietarios no se pusieran de acuerdo en cuanto al tipo de cierre a construir, la cuestión será resuelta obrando el que determine la Junta de Propietarios.



El propietario que al tiempo de adquirir la parcela encontrase sus lindes vallados, vine obligado a aceptar éstos y satisfacer el 50% del importe abonado por el colindante, según factura visada y conformada por la Junta de Propietarios.

En los lindes con terrenos ajenos a la urbanización residencial, y por el viento norte, se podrán construir cierres y vallas tan altos y espesos como se desee, pero en ellos no se permitirá puerta ni hueco alguno.

4.14.2.- **SOBRE INCENDIOS FORESTALES**

Los tejados y fachadas de las casas deben de ser de material resistente al fuego. Las fachadas de madera deben ser tratadas con productos ignífugos.

Las chimeneas deben tener matachispas de material no inflamable, con aberturas de 2 cm de ancho.

Los edificios deben estar separados como mínimo 10 metros para evitar la propagación del fuego por radiación.

Alrededor de cada edificio debe haber una faja de 10 metros de anchura en la que se elimine toda la vegetación inflamable, pudiendo quedar árboles aislados, arbustos ornamentales y vegetación rastrera verde, con tal de que no puedan transmitir rápidamente el fuego al edificio, teniendo en cuenta que la vegetación, si es verde y está espaciada, también retarda el fuego.

Se admite el césped pero no la hierba seca natural. No se recomienda el suelo desnudo por razones estéticas y de erosión.

Se deben eliminar las ramas que dominen los edificios o se acerquen a menos de 3 metros de una chimenea.

Los tejados deben estar limpios de hojas, acículas, etc.

Alrededor de puntos de fuego como hornillos y cocinas al aire libre, se debe cortar la hierba seca, así como rastrillar la pinocha y la hojarasca, arrancar el matorral en un radio de 3 m de altura. Para evitar el polvo se deja una ligera cubierta, que puede favorecerse cubriendo con astillas tratadas con retardante.

Asimismo, las edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano forestal y las instalaciones de acampada cumplirán con las especificaciones establecidas en el Anexo I y II del Real Decreto 293/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales.

4.15.- **APARCAMIENTOS (OD)**

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento



públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 76.- NORMA ZONAL THO

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso Terciario Hotelero (TH), con tipología de edificación aislada exenta (EAE), al este del núcleo de Riópar, en el entorno de la c/ San Vicente.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación aislada exenta (EAE).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

TERCIARIO (T).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Terciario en las categorías: Comercial (TC), Hotelero y Hostelerero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR).

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Residencial (R) Categoría 1^a

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1^aA

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.



4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

Se permite más de una edificación por parcela.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 500 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro y una longitud mínima de fachada de 15 m.

4.3.- RETRANQUEOS (OD)

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- A lindero frontal: se establece un retranqueo mínimo de 5 m.
- A linderos laterales: se establece un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero posterior: se establece un retranqueo mínimo de 3 m.

En las edificaciones existentes se permite mantener las alineaciones existentes hasta que se produzca la sustitución de la edificación, sin que por ello se consideren fuera de ordenación estas edificaciones.

4.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA (OD)

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual a la mayor de sus alturas de coronación, con una separación mínima de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de la mayor de las alturas de coronación (H/3), con una separación mínima de 4 metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre las construcciones.

4.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD)

No se establece fondo máximo edificable mientras se respeten el resto de condiciones.



4.6.- **OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (OD)**

Se permiten una o más edificaciones dentro de una misma parcela mientras se respeten el resto de condiciones.

No se establece ocupación máxima en aquellas parcelas cuya superficie sea inferior a 1.500 m². En aquellos casos en los que la superficie de la parcela supere los 1.500 m², el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la superficie total de parcela. Asimismo, se estará a lo estipulado en el POM en lo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.7.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

Se establece una altura máxima de edificación de 3 alturas (PB+II) y 10,5 m.

4.8.- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (OD)**

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

4.9.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela será de 0,74 m²/m²s.

4.10.- **APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (OD)**

Se permite el uso bajo cubierta siempre que no supere el 30 % de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

4.11.- **TERRAZAS (OD)**

Se permite la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

4.12.- **VUELOS (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.13.- **CHAFLANES (OD)**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.14.- **CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo cara vista.



Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.15.- APARCAMIENTOS (OD)

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 77.- NORMA ZONAL IND

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende áreas destinadas al uso global industrial (I) en el área industrial definida al sureste del núcleo de Riópar, con tipología edificatoria aislada (EA).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) para naves pareadas o adosadas en hilera.

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

INDUSTRIAL (I).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Industrial Productivo (IP). Categorías 1ªA, 1ªB, y 2ªA.

Industrial de Almacenaje (IA). Categorías 1ªA, 1ªB, 2ªA, y 3ª (todas las subcategorías).



Se exigirá la adopción de medidas correctoras para actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, dada la proximidad al núcleo habitado.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALINEACIONES Y RASANTES (OD)

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno situado al exterior de la alineación oficial como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

4.2.- PARCELA MÍNIMA (OD)

La parcela mínima se establece en función de la tipología a desarrollar:

- Naves adosadas: se establece la parcela mínima edificable con una superficie de 150 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro, y una longitud mínima de fachada de 5,00 m.
- Naves aisladas o pareadas: se establece la parcela mínima edificable con una superficie de 300 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro, y una longitud mínima de fachada de 10,00 m.

A) Segregación de parcelas y edificios

- No se permitirán parcelaciones que generen parcelas inferiores a la mínima o que no dispongan de frente y acceso por calle o espacio público.
- Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.
- Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así



como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

B) Agrupación de parcelas

- Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
- La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.

4.3.- **RETRANQUEOS Y CHAFLANES (OD)**

Los retranqueos se establecen en función de la tipología a desarrollar:

- Naves adosadas:
 - A lindero frontal: se establece un retranqueo mínimo de 5 m.
 - A linderos laterales: no se establecen retranqueos mínimos, exceptuando las parcelas que constituyan extremos de hilera, en cuyo caso se establece un retranqueo lateral mínimo de 3 m en el lindero no adosado.
 - A lindero posterior: se establece un retranqueo mínimo de 3 m.
- Naves aisladas o pareadas:
 - A lindero frontal: se establece un retranqueo mínimo de 5 m.
 - A linderos laterales: se establece un retranqueo mínimo de 3 m, salvo en el caso de naves adosadas, en el que se elimina el retranqueo en el lindero adosado, manteniéndose el mínimo de 3 m en el lindero no adosado.
 - A lindero posterior: se establece un retranqueo mínimo de 3 m.

En cualquier caso, e independientemente de la tipología a desarrollar, la posición de las naves dentro de la parcela garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, especialmente aquellas disposiciones relativas a la accesibilidad de los vehículos de bomberos y condiciones de evacuación.

En el caso de las naves pareadas, cuando no esté prevista la ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de la primera de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en la tipología pareada.

Chaflanes. En todos los cruces de calles será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de diez (10) metros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.



4.4.- **OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)**

Será la determinada por el cumplimiento de los retranqueos definidos en el apartado anterior.

4.5.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)**

La altura máxima de cornisa en edificaciones tipo nave será de 10,5 m. En el caso del bloque representativo construido en el frente de fachada se establece un máximo de 3 alturas (PB+II) y una altura máxima de cornisa de 10,5 m.

Esta limitación no aplica sobre elementos singulares necesarios por las características del proceso de fabricación, tales como tolvas, silos, chimeneas, torretas y similares.

En el caso de edificios o partes de edificios destinados a algún uso compatible la altura máxima será de 3 plantas (PB+II) y 10,5 m.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Se permiten patios interiores. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro por cuatro metros.

Se permiten sótanos y semisótanos que podrán destinarse a garajes o almacenes pero no a locales de trabajo ni viviendas. En este caso, la empresa que opte por la construcción de sótanos o semisótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por gravedad, deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad al respecto.

4.6.- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)**

La edificabilidad unitaria máxima sobre parcela será de 0,80 m²t/m²s.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes. Este porcentaje asegurará la ejecución completa de fachada a vial principal.

4.7.- **COMPOSICIÓN (OD)**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.



- b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.
- c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso.
- d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h, siendo «h» la altura del edificio vecino más alto.

4.8.- **ESPACIOS COMUNES (OD)**

Corresponden a:

- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante.
- Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.
- Red viaria. La red viaria se clasifica en:
 - Vías de tránsito rápido: carreteras y sistemas generales (SGDC).
 - Vías de distribución (el resto).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

4.9.- **OTRAS CONDICIONES (OD)**

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados y conservados.

Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, así como medianeras, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Queda prohibido utilizar los espacios libres de retranqueo como depósito de materiales o vertido de desperdicios.



- a) En el caso de existencia de calles privadas en el interior de las manzanas, las calles privadas deberán tener una anchura mínima de cinco (5) m.
- b) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.
- c) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.
- d) Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, se deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.
- e) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las de categoría tercera que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.

4.10.- APARCAMIENTOS (OD)

Se deberán reservar plazas de aparcamiento con carácter privado en el interior de las parcelas de uso industrial en proporción no inferior a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable para suelo urbanizable (SUB) de uso global industrial (I).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una plaza de aparcamiento accesible por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Artículo 78.- NORMA ZONAL DE

1.- DEFINICIÓN (OD)

Esta norma afecta a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada.



Se definen tres categorías:

- Sistema general de equipamientos (SGDE).
- Sistema local de equipamientos (SLDE).
- Dotacional privado (DE-Priv).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE), en usos de titularidad pública. Resto según norma zonal.

Las condiciones morfológicas de la edificación incluidas en esta ordenanza son orientativas, pudiendo el Ayuntamiento en pleno aprobar otras, debidamente justificadas, para el mejor funcionamiento de un equipamiento dotacional concreto.

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

DOTACIONAL (D).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Dotacional de Equipamientos (DE).

Salvo que en los planos de ordenación se haya marcado el grado concreto, éste se decidirá por el Ayuntamiento, o por la Administración o entidad propietaria de los terrenos, en el momento de la edificación, de entre los siguientes:

- DEIS: Infraestructuras –servicios urbanos.
- DAI: Administrativo – Institucional.
- DSA: Sanitario – Asistencial.
- DEDU: Educativo.
- D-CU-DE: Cultural – Deportivo.

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Comunicaciones (DC).

Oficinas (TO), Hotelero (TH), Recreativo (TR).

Industrial de Almacenaje (IA), compatible con el uso global dotacional o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.



4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

En edificios que compartan manzana con otros usos (R, I, T), la altura máxima será igual a la máxima permitida a los usos colindantes, para evitar dejar medianeras al descubierto.

En edificios de titularidad pública en manzana independiente, la altura de la edificación será libre. Resto según norma zonal.

4.2.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

En aquellos edificios de uso dotacional privado la máxima edificabilidad unitaria sobre parcela permitida será la de la ZOU a la que estén inscritos.

Aquellos edificios de uso dotacional público existentes podrán mantener la edificabilidad existente, aunque ésta sea mayor a la de la ZOU a la que estén inscritos.

En aquellos edificios de uso dotacional público de nueva construcción la edificabilidad máxima permitida será la de la ZOU a la que estén inscritos, con un margen de tolerancia al alza de un 20 %.

4.3.- APARCAMIENTOS (OD)

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el art. 21 RP (SUNC) o en el art. 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

4.4.- CONDICIONES ADICIONALES A APLICAR EN LOS EQUIPAMIENTOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONA DE FLUJO PREFERENTE O ZONAS INUNDABLES (OD)

El POM de Riópar califica con uso dotacional de equipamientos (DE) algunos terrenos en los que el uso dotacional está efectivamente implantado pero que están incluidos en la delimitación de la zona de flujo preferente o en la zona inundable del cauce del arroyo del Gollizo (ver [plano OD.1](#)). En estos equipamientos existentes, en tanto no se adopten medidas que permitan eliminar o mitigar el riesgo de inundación, serán de aplicación las restricciones que correspondan incluidas en los artículos 9.ter y



14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (ver [artículo 66.B](#) de las presentes Normas Urbanísticas).

En los equipamientos existentes las administraciones competentes deberán fomentar la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y la autoprotección siendo necesario redactar un Plan de Autoprotección que incluya entre sus documentos el correspondiente Plan de Emergencia.

Ambos documentos deberán incorporar el riesgo de inundación detectado, analizando pormenorizadamente las consecuencias de una posible inundación y estableciendo el personal responsable y los protocolos y secuencias de actuación en caso de emergencia con el objetivo de minimizar el riesgo de daños sobre las personas.

Para la autorización de obras y/o cambios de uso en estas edificaciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo obtenerse informe favorable del organismo de cuenca con carácter previo al inicio de las obras.

Según lo recogido en la legislación sectorial, en zona de flujo preferente solo se permiten aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. El artículo 9 del RDPH establece las limitaciones de uso en esta zona.

En las zonas inundables es de aplicación lo establecido en el artículo 14 del RDPH.

Artículo 79.- NORMA ZONAL DV

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional de Zona Verde (DV), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de zonas verdes (SGDV).
- Sistema local de zonas verdes (SLDV).
- Zona verde privada (DV-Priv).

Se definen, así mismo, tres tipos (art. 24 del RP):

- Parques (P).
- Jardines (J).
- Áreas de Juego (AJ).



2.- CONDICIONES DE USO

2.1.- USO MAYORITARIO (OE)

DOTACIONAL (D).

2.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Dotacional de Zonas Verdes (DV).

2.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Comercial (TC) únicamente de restauración, en edificio de uso exclusivo. Por ejemplo, para quioscos.

Dotacional Cultural-Deportivo (D-CU-DE). Por ejemplo, anfiteatros al aire libre, temples de música, o pequeñas áreas deportivas al aire libre.

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS). Por ejemplo, almacenes para el mantenimiento de la zona verde o depósitos para el agua de riego.

2.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- TIPOLOGÍA (OE)

Zona Verde (DV).

3.2.- ALTURA DE EDIFICACIÓN (OD)

Una altura (PB) y 4,50 m.

3.3.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA (OE)

La edificabilidad será como máximo de 0,05 m²/m²s.

4.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y LAS ZONAS INUNDABLES

En las zonas calificadas como zona verde (ZV) incluidas dentro de la delimitación del Dominio Público Hidráulico las actuaciones y usos a implantar deberán ser autorizados por el organismo de cuenca.



El POM de Riópar califica con uso dotacional de zona verde (DV) algunos terrenos incluidos en la delimitación de la zona de flujo preferente o en la zona inundable del cauce del arroyo del Gollizo (ver [plano OD.1](#)). En estos terrenos, en tanto no se adopten medidas que permitan eliminar o mitigar el riesgo de inundación, serán de aplicación las restricciones que correspondan incluidas en los artículos 9.ter y 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (ver [artículo 66.B](#) de las presentes Normas Urbanísticas).

En las zonas calificadas como zona verde (ZV), en aquellas superficies que queden afectadas por zonas inundables el Ayuntamiento podrá suscribir convenios con otras Administraciones para financiar el acondicionamiento, mantenimiento y conservación de estos espacios, siempre con el fin de evitar riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

En aquellas zonas más irregulares las parcelas en ningún caso invadirán las zonas verdes marcadas en los planos de ordenación, y por ello se han acotado en los casos de mayor estrechamiento. En aquellos casos en los que la zona de servidumbre o la zona inundable invadan las parcelas lucrativas, se deberán solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas del organismo competente en materia de cauces, con carácter previo a cualquier acto.

Con base en el Anexo nº4 *Estudio hidrológico y de Riesgo de Avenidas* de la Memoria Justificativa del POM, se han establecido las zonas inundables de los cauces a su paso por los núcleos urbanos. Resultados que cuentan con el informe favorable de la propia Confederación. Es importante señalar aquí que el perfil definitivo de la zona inundable puede verse modificado, como es lógico, a raíz de la ejecución de las obras de la zona verde. Por ello el proyecto correspondiente deberá incorporar el Estudio Hidrológico y Riesgo de Avenidas que proceda y que será supervisado por la administración competente en materia de aguas a los efectos de garantizar la seguridad de las personas frente a riesgos derivados de inundación, avenidas, etc.

Todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento establezca una ordenanza que regule el buen uso de dichas zonas verdes al objeto de evitar riesgos para las personas.

Artículo 80.- NORMA ZONAL DC

1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional Viario o de Comunicaciones (DC), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen dos categorías:

- Sistema general de comunicaciones (SGDC).
- Sistema local de comunicaciones (SLDC).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Viario (DC).



3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO (OE)

DOTACIONAL (D).

3.2.- USO PORMENORIZADO (OD)

Dotacional de Comunicaciones (DC).

3.3.- USOS COMPATIBLES (OD)

Dotacional zona verde (DV).

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS). Por ejemplo, almacenes para el mantenimiento de la zona verde o depósitos para el agua de riego.

3.4.- USOS PROHIBIDOS (OD)

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5.- DIMENSIONES MÍNIMAS (OD)

Las dimensiones mínimas de los viarios serán las establecidas en el documento *Ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización*. A su vez también se encuentran definidas en el documento nº3 Memoria Justificativa.

4.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El POM de Riópar califica con uso dotacional de comunicaciones (DC) algunos terrenos incluidos en la delimitación de la zona de flujo preferente o en la zona inundable del cauce del arroyo del Gollizo (ver [plano OD.1](#)). En tanto no se adopten medidas que permitan eliminar o mitigar el riesgo de inundación, serán de aplicación las restricciones que correspondan incluidas en los artículos 9.ter y 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (ver [artículo 66.B](#) de las presentes Normas Urbanísticas) y cualquier actuación estará sometida a la obtención de informe favorable del organismo de cuenca con carácter previo al inicio de las obras.

El Plan de Actuación Local frente a Emergencias por Inundación, o en su defecto un instrumento específico de gestión del riesgo en la zona deberá incluir las medidas preventivas de alerta e interrupción de la circulación por los viales que presenten riesgo de inundación.



5.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Los tramos calificados por el POM como viales urbanos (SLDC) que quedan incluidos dentro de la delimitación del Dominio Público de la Cañada Real de Andalucía en el núcleo de Casa de la Noguera (ver *planos OD.1 y OD.6* del POM) quedarán sometidos a las condiciones establecidas en la legislación sectorial (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha).

Cualquier operación de acondicionamiento, mantenimiento o mejora de estos viales urbanos quedará condicionada a la obtención de la autorización del organismo competente en materia de vías pecuarias prevista en el artículo 27 de la Ley 9/2004. Esa autorización podrá establecer las condiciones adicionales que, en aplicación de la legislación sectorial, deban tenerse en cuenta.



CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 81.- CONDICIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN (OE)

Se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier ámbito de planeamiento (UA):

- el promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el ámbito con las existentes en el resto del municipio y acreditar que éstas tienen capacidad suficiente para atender el incremento de demanda (artículo 100.2 del RP). En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.
- el desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente. De esta manera se aplica el artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).
- el desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. A este respecto, deberá acreditarse, por parte del organismo de cuenca, la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Así mismo, deberá acreditarse, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que ésta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.

Los costes de ampliación de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos, que sean necesarios para garantizar su suficiencia respecto al incremento de demanda correspondiente a cada ámbito, serán repartidos y repercutidos entre los ámbitos de planeamiento correspondientes, tal y como se señala en las fichas.

Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de las infraestructuras ejecutadas previamente por un promotor de un ámbito determinado, deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 del TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 del TRLOTAU).

En virtud del art. 22 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice un desarrollo urbanístico compatible con el medio ambiente. Así mismo, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Económica del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice la viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las



haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

En aplicación del art. 58 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM, cuando un sector de suelo urbanizable se ubique dentro de los montes (en la definición dada por el art. 3 de la Ley 3/2008) o en su colindancia, deberá contar con un «Plan de Autoprotección de Incendios» o instrumento similar, que contemplará las medidas de prevención frente a los incendios forestales.

Artículo 82.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN (OE)

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada ámbito (UA), en cumplimiento del art. 24.1.c del TRLOTAU.

Artículo 83.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (OE)

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Mantenimiento con garantías de una adecuada sostenibilidad ambiental y económica.
- Favorecer el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más desfavorecidos, a través de las oportunas reservas de vivienda protegida.
- Garantizar la adecuada calidad de la trama urbana generada, con sujeción a las exigencias que se recojan en las Ordenanzas Municipales de la Urbanización. En concreto, garantizar la accesibilidad universal y no discriminación, mediante la eliminación de barreras.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).

Los objetivos concretos de cada uno de los instrumentos de planeamiento se reflejan en la correspondiente ficha individualizada.



CAPÍTULO 3.- FICHAS DE GESTIÓN EN SUNC

Artículo 84.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUNC (OE)

A continuación se incluyen las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado, en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m^2_i/m^2_s) y la densidad poblacional (DP, en hab/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE).

Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m^2_s), que tienen la consideración de ordenación detallada (OD).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

En concreto, será de aplicación el apartado anterior en caso de que se disponga de un levantamiento topográfico de mayor detalle que la cartografía utilizada en este Plan.

En ese caso la superficie total del ámbito podrá reajustarse, así como la superficie destinada a sistemas generales y sistemas locales, siempre que se mantengan las referencias a límites físicos establecidas en el Plan.

También podrá reajustarse el dato de edificabilidad absoluta (AO, en m^2_c), siempre que se mantenga el coeficiente de edificabilidad relativa (IE, en m^2_c/m^2_s).

Como consecuencia de lo anterior, el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m^2_s) se verá afectado, y podrá recalcularse y reajustarse, pero la variación no podrá suponer una diferencia de más del 15% respecto al área de reparto (AR) con menor aprovechamiento tipo (AT), de entre las que tengan el mismo uso global.

También como consecuencia de lo anterior, podrán reajustarse las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), y el número mínimo de plazas de aparcamiento, siempre que se justifique el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exigidos en el art. 31 del TRLOTAU y en el art. 21 del RP.

La variación en el aprovechamiento objetivo ponderado (AO pond, en ua) y en el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m^2_s) podrá comportar una modificación en la cuota de participación en nuevas infraestructuras generales, así como en la cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento (en aplicación del art. 68 y 69 del TRLOTAU). Pero esa modificación sí se considerará innovación en el planeamiento y requerirá de la tramitación de una modificación puntual al POM, en la que se aplicará la metodología expuesta en la memoria justificativa del POM, con los parámetros



actualizados, y se modificará la OE de todas las fichas de planeamiento de los ámbitos pendientes de desarrollar. En ausencia de una modificación puntual aprobada en ese sentido, se aplicarán los parámetros citados (participación en nuevas infraestructuras generales y cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento) previstos en el POM.

En cuanto a las redes de comunicaciones electrónicas – que de acuerdo con el artículo 34.2, de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones constituyen un equipamiento de carácter básico – los proyectos de urbanización que se desarrollen para cada uno de los ámbitos que se exponen a continuación y, en general, todos los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al ámbito del presente POM, preverán la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicación electrónica, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de comunicaciones. Estas infraestructuras formarán parte del conjunto de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Los proyectos de urbanización a los que se refiere el párrafo anterior deberán prever no solo la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.



| UA-1 DEL AR-V DE RIÓPAR | | |
|---|-----------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | UA-1 | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC | Unidad de actuación urbanizadora |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener las reservas dotacionales locales en el ámbito y regularizar una actuación urbanizadora irregular. Levantar la carga de cesión correspondiente a los terrenos urbanizados. Definir nuevo suelo para la implantación de viviendas unifamiliares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 56.917 m ² | |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | 0 m ² | |
| D.2.2.- Equipamientos | 0 m ² | |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 0 m ² | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | 15,53 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 56.917 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial(R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 23.850 m ² t | 0,42 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 537 hab | 95 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 23.850 ua | 0,419031 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-V | 0,419031 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | 7,91 % | |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 138 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. Deberá resolverse la evacuación de aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM prevé la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-2, UA-4, S-1 y S-2. | | |



| FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS,S.L. | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|--|-------------|---|
| UA-1 DEL AR-V DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 15,53% |
| Plan de Accesibilidad | | 15,53% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 33,07% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 5.692 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 4.771 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 90 plazas |
| | Públicas | 90 plazas |
| | Púb.Accesib | 3 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 16.641 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 29.813 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | ADO.2 | 29.813 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| UA-2 DEL AR-W DE RIÓPAR | | |
|--|------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | UA-2 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC | Unidad de actuación urbanizadora |
| C.- Plano de situación: | | Ver planos en páginas siguientes. |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener las reservas dotacionales locales en el ámbito y regularizar una actuación urbanizadora irregular. Levantar la carga de cesión correspondiente a los terrenos urbanizados. Definir nuevo suelo para la implantación de viviendas unifamiliares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 11.205 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 3,00 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 11.205 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 4.604 m ² t | 0,42 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 104 hab | 93 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 4.604 ua | 0,410888 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-W | 0,410888 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 6,01 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 27 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. Deberá resolverse la evacuación de aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM prevé la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-4, S-1 y S-2. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| UA-2 DEL AR-W DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 3,00% |
| Plan de Accesibilidad | | 3,00% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 6,38% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 1.121 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 921 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 18 plazas |
| | Públicas | 18 plazas |
| | Púb.Accesib | 1 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 3.407 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 5.756 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | ADO.2 | 5.756 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| UA-3 DEL AR-X DE RIÓPAR | | |
|---|-------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | UA-3 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC | Unidad de actuación urbanizadora |
| C.- Plano de situación: | | Ver planos en páginas siguientes. |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener las reservas dotacionales locales en el ámbito y regularizar una actuación urbanizadora irregular, levantando la carga de cesión correspondiente. Obtener los sistemas generales adscritos a estas áreas de reparto para la Corporación Municipal, a fin de mejorar y ampliar las dotaciones existentes. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 44.510 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 1.606 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 1.606 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 12,94 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 42.904 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 19.864 m ² t | 0,47 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 447 hab | 105 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 19.864 ua | 0,446282 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-X | 0,446282 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 14,28 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 99 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. Es preceptiva la obtención de informe favorable de las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas (CM-412 y CM-3203); del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias, con carácter previo al desarrollo. Se establece como condición específica para el desarrollo de la UA-3 que previamente se haya obtenido informe favorable del Organismo de cuenca, garantizando la no afección por riesgo de inundación. La UA incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| UA-3 DEL AR-X DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 12,94% |
| Plan de Accesibilidad | | 12,94% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 0,00% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 4.291 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 3.974 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 75 plazas |
| | Públicas | 75 plazas |
| | Púb.Accesib | 2 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 8.322 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 26.317 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | MNZ.2 | 10.188 m ² |
| | AIS.1 | 16.129 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| UA-4 DEL AR-Y DE RIÓPAR | | |
|---|------------|---|
| A.- Denominación del ámbito: | | UA-4 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC | Unidad de actuación urbanizadora |
| C.- Plano de situación: | | Ver planos en páginas siguientes. |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <p>Obtener las reservas dotacionales locales en el ámbito y regularizar una actuación urbanizadora irregular.</p> <p>Levantar la carga de cesión correspondiente a los terrenos urbanizados.</p> <p>Definir nuevo suelo para la implantación de viviendas unifamiliares.</p> | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 53.160 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 0 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 15,08 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 53.160 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | | 23.158 m ² t 0,44 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | | 547 hab 103 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | | 23.158 ua 0,435628 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | | AR-Y 0,435628 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 11,79 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto.</p> <p>En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 121</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>La UA incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.</p> <p>Deberá resolverse la evacuación de aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM prevé la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, S-1 y S-2.</p> | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| UA-4 DEL AR-Y DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 15,08% |
| Plan de Accesibilidad | | 15,08% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 32,11% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 5.317 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 4.634 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 92 plazas |
| | Públicas | 92 plazas |
| | Púb.Accesib | 3 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 7.281 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 35.931 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | ADO.2 | 8.001 m ² |
| | AIS.1 | 27.930 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



CAPÍTULO 4.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 85.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (OE)

Los bienes y espacios protegidos de este municipio, se encuentran regulados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Este Catálogo forma parte del presente planeamiento, como Documento nº 6, ajustándose su contenido a lo establecido en el RP, TRLOTAU y NTP.

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Este título VI, incluye tanto normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE), como otras pertenecientes a la ordenación detallada (OD). En el articulado se indica expresamente qué capítulos y/o artículos corresponden a una u otra.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 86.- CONDICIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN (OE)

Se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier ámbito de planeamiento (S):

- el promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el ámbito con las existentes en el resto del municipio y acreditar que éstas tienen capacidad suficiente para atender el incremento de demanda (artículo 100.2 del RP). En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.
- el desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente. De esta manera se aplica el artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).
- el desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. A este respecto, deberá acreditarse, por parte del organismo de cuenca, la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Así mismo, deberá acreditarse, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que ésta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.

Los costes de ampliación de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos, que sean necesarios para garantizar su suficiencia respecto al incremento de demanda correspondiente a cada ámbito, serán repartidos y repercutidos entre los ámbitos de planeamiento correspondientes, tal y como se señala en las fichas.



Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de las infraestructuras ejecutadas previamente por un promotor de un ámbito determinado, deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 del TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 del TRLOTAU).

En virtud del art. 22 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice un desarrollo urbanístico compatible con el medio ambiente. Así mismo, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Económica del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice la viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

En aplicación del art. 58 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM, cuando un sector de suelo urbanizable se ubique dentro de los montes (en la definición dada por el art. 3 de la Ley 3/2008) o en su colindancia, deberá contar con un «Plan de Autoprotección de Incendios» o instrumento similar, que contemplará las medidas de prevención frente a los incendios forestales.

Artículo 87.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN (OE)

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada ámbito (S), en cumplimiento del art. 24.1.c del TRLOTAU.

Artículo 88.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (OE)

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Mantenimiento con garantías de una adecuada sostenibilidad ambiental y económica.
- Favorecer el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más desfavorecidos, a través de las oportunas reservas de vivienda protegida.
- Garantizar la adecuada calidad de la trama urbana generada, con sujeción a las exigencias que se recojan en las Ordenanzas Municipales de la Urbanización. En concreto, garantizar la accesibilidad universal y no discriminación, mediante la eliminación de barreras.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).



Los objetivos concretos de cada uno de los instrumentos de planeamiento se reflejan en la correspondiente ficha individualizada.

CAPÍTULO 2.- FICHAS DE GESTIÓN EN SUB

Artículo 89.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUB (OE)

A continuación se incluyen las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbanizable, en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m^2t/m^2s) y la densidad poblacional (DP, en hab/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE).

Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m^2s), que tienen la consideración de ordenación detallada (OD).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

El contenido de las fichas se considerará susceptible de ser ajustado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no considerándose innovación de la ordenación en los supuestos establecidos en el apartado 2.1.9.2 de la NTP (Decreto 178/2010).

En concreto, será de aplicación el apartado anterior en caso de que se disponga de un levantamiento topográfico de mayor detalle que la cartografía utilizada en este Plan.

En ese caso la superficie total del ámbito podrá reajustarse, así como la superficie destinada a sistemas generales y sistemas locales, siempre que se mantengan las referencias a límites físicos establecidas en el Plan.

También podrá reajustarse el dato de edificabilidad absoluta (AO, en m^2t), siempre que se mantenga el coeficiente de edificabilidad relativa (IE, en m^2t/m^2s).

Como consecuencia de lo anterior, el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m^2s) se verá afectado, y podrá recalcularse y reajustarse, pero la variación no podrá suponer una diferencia de más del 15% respecto al área de reparto (AR) con menor aprovechamiento tipo (AT), de entre las que tengan el mismo uso global.

También como consecuencia de lo anterior, podrán reajustarse las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), y el número mínimo de plazas de aparcamiento, siempre que se justifique el cumplimiento de los



estándares de calidad urbana exigidos en el art. 31 del TRLOTAU y en el art. 22 del RP.

La variación en el aprovechamiento objetivo ponderado (AO pond, en ua) y en el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m²s) podrá comportar una modificación en la cuota de participación en nuevas infraestructuras generales, así como en la cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento (en aplicación del art. 68 y 69 del TRLOTAU). Pero esa modificación sí se considerará innovación en el planeamiento y requerirá de la tramitación de una modificación puntual al POM, en la que se aplicará la metodología expuesta en la memoria justificativa del POM, con los parámetros actualizados, y se modificará la OE de todas las fichas de planeamiento de los ámbitos pendientes de desarrollar. En ausencia de una modificación puntual aprobada en ese sentido, se aplicarán los parámetros citados (participación en nuevas infraestructuras generales y cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento) previstos en el POM.

En cuanto a las redes de comunicaciones electrónicas – que de acuerdo con el artículo 34.2, de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones constituyen un equipamiento de carácter básico – los proyectos de urbanización que se desarrollen para cada uno de los ámbitos que se exponen a continuación y, en general, todos los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al ámbito del presente POM, preverán la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicación electrónica, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de comunicaciones. Estas infraestructuras formarán parte del conjunto de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Los proyectos de urbanización a los que se refiere el párrafo anterior deberán prever no solo la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| SECTOR 1 DEL AR-A DE RIÓPAR | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-1 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de vivienda existente en la zona este de Riópar. Generar una trama urbana cohesionada integrando las distintas actuaciones urbanizadoras irregulares existentes en el frente este de Riópar. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDV adscrita. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 19.753 m ² | |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | 0 m ² | |
| D.2.2.- Equipamientos | 0 m ² | |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 1.265 m ² | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 1.265 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | 5,22 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 18.488 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial(R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 8.015 m ² t | 0,44 m ² /m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 181 hab | 98 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 8.015 ua | 0,405761 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-A | 0,405761 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | 11,34 % | |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | 30 % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 46 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. Deberá resolverse la evacuación de aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo del sector. Para ello el POM prevé la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, UA-4 y S-2. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 1 DEL AR-A DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 5,22% |
| Plan de Accesibilidad | | 5,22% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 11,11% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 1.849 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 1.604 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 121 plazas |
| | Públicas | 61 plazas |
| | Púb.AcceSib | 2 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 5.015 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 10.019 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | ADO.2 | 10.019 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| SECTOR 2 DEL AR-B DE RIÓPAR | | |
|--|-----------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-2 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <p>Consolidar el área residencial definida en la parte sureste del núcleo. Generar una trama urbana cohesionada integrando las distintas actuaciones urbanizadoras irregulares existentes en el frente este de Riópar. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDV adscrita.</p> | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 30.576 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 6.000 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 6.000 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 8,14 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 24.576 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 12.497 m ² t | 0,51 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 275 hab | 112 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 12.497 ua | 0,408719 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-B | 0,408719 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 12,08 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto.</p> <p>En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 68</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberá resolverse la evacuación de aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo del sector. Para ello el POM prevé la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, UA-4 y S-1.</p> | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 2 DEL AR-B DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 8,14% |
| Plan de Accesibilidad | | 8,14% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 17,33% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 2.458 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 2.500 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 188 plazas |
| | Públicas | 94 plazas |
| | Púb.Accesib | 3 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 5.192 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 14.426 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | MNZ.2 | 4.789 m ² |
| | ADO.2 | 9.637 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| SECTOR 3 DEL AR-C DE RIÓPAR | | |
|---|------------|---|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-3 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | | Ver planos en páginas siguientes. |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de vivienda existente en la zona sur de Riópar. Generar una trama urbana cohesionada en el frente sur de Riópar, urbanizando la isla de suelo rústico existente por el desarrollo de urbanizaciones irregulares. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SG adscritos. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 24.169 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 1.436 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 589 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | | 0 m ² / 350 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | | 0 m ² / 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² / 239 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 5,74 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 22.144 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | | 8.819 m ² t / 0,40 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | | 205 hab / 93 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | | 8.819 ua / 0,387938 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | | AR-C / 0,387938 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 6,89 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 44 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. El sector incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Como condición previa al desarrollo del sector, deberán ejecutarse las obras de urbanización del tramo de SGDC-05 que discurre entre el S-3 y el S-4. El coste de estas obras se cargará a los sectores S-3 y S-4. En los terrenos incluidos en Zona de Flujo Preferente y/o Zona Inundable de cauces públicos deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos recogidos en los artículos 9 bis, 9ter, 14 y 14 bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 3 DEL AR-C DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 5,74% |
| Plan de Accesibilidad | | 5,74% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 0,00% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 48,78% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 2.260 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 1.810 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 133 plazas |
| | Públicas | 67 plazas |
| | Púb.Accesib | 3 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 5.194 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 12.880 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | MNZ.2 | 2.729 m ² |
| | AIS.1 | 10.151 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |
| En caso de modificar la OD del sector al momento de su desarrollo, se cumplirá que los SLDV del sector mantengan la posición que actualmente se grafía en el plano OD.1, ya que estos elementos forman parte de un parque público mayor que, además de las funciones señaladas en 1.7.2 MJ, cubre las exigencias derivadas de la D.A. 1ª del RSR. | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| SECTOR 4 DEL AR-D DE RIÓPAR | | |
|---|-----------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-4 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de vivienda existente en la zona sur de Riópar. Generar una trama urbana cohesionada en el frente sur de Riópar, urbanizando la isla de suelo rústico existente por el desarrollo de urbanizaciones irregulares. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SG adscritos. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | | 23.803 m ² |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | 3.973 m ² |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 2.365 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 1.608 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 6,03 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | | 19.830 m ² |
| D.5.- Uso mayoritario: | | Residencial(R) |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 9.260 m ² t | 0,47 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 209 hab | 106 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 9.260 ua | 0,389027 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-D | 0,389027 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 7,16 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 53 Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. El sector incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Como condición previa al desarrollo del sector, deberán ejecutarse las obras de urbanización del tramo de SGDC-05 que discurre entre el S-3 y el S-4. El coste de estas obras se cargará a los sectores S-3 y S-4. En los terrenos incluidos en Zona de Flujo Preferente y/o Zona Inundable de cauces públicos deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos recogidos en los artículos 9 bis, 9ter, 14 y 14 bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 4 DEL AR-D DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 6,03% |
| Plan de Accesibilidad | | 6,03% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 0,00% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 51,22% |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): | | 1.984 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos (SLDE): | | 1.852 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos | Privadas | 139 plazas |
| | Públicas | 70 plazas |
| | Púb.Accesib | 2 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 4.419 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 11.575 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | ADO.2 | 11.575 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |
| En caso de modificar la OD del sector al momento de su desarrollo, se cumplirá que los SLDV del sector mantengan la posición que actualmente se grafía en el plano OD.1, ya que estos elementos forman parte de un parque público mayor que, además de las funciones señaladas en 1.7.2 MJ, cubre las exigencias derivadas de la D.A. 1ª del RSR. | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| SECTOR 5 DEL AR-E DE RIÓPAR | | |
|--|-----------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-5 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| Dar respuesta a la demanda de vivienda existente en la zona oeste de Riópar | | |
| Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGD.V adscrita. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): 20.033 m ² | | |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: 3.759 m ² | | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 1.000 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 2.759 m ² | 0 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 5,36 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): 16.274 m ² | | |
| D.5.- Uso mayoritario: Residencial (R) | | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 8.225 m ² t | 0,51 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 186 hab | 115 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 8.225 ua | 0,410573 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-E | 0,410573 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | | 12,54 % |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | | 30 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto.</p> | | |
| <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 47</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito.</p> <p>El desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa de las obras de mejora en el cauce del arroyo del Gollizo para eliminar el riesgo de inundación. También se establece que se ejecuten previamente al desarrollo del sector las obras de elevación de la cota del terreno mediante rellenos, con el objetivo de evitar que la zona se inunde, de acuerdo con lo establecido en el estudio hidrológico.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Ejecución del SGDC incluido en el sector.</p> <p>El sector incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para el desarrollo de este sector es necesario elaborar un documento donde se definan las medidas previstas para eliminar la zona inundable y queden justificadas con detalle similar al de un proyecto, justificándose que no se producen incrementos de peligrosidad a terceros con motivo de estas obras. Este documento deberá ser informado por el Organismo de cuenca.</p> <p>En los terrenos incluidos en Zona de Flujo Preferente y/o Zona Inundable de cauces públicos deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos recogidos en los artículos 9 bis, 9ter, 14 y 14 bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.</p> | | |



| SECTOR 6 DEL AR-Z DE RIÓPAR "LOS PINOS" | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-6 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| Regularizar la actuación urbanizadora iniciada hace años, garantizando unas condiciones de urbanización adecuadas y minimizando el impacto ambiental y sobre terrenos de alto valor paisajístico. | | |
| Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDV adscrita. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): 49.423 m ² | | |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | | 0 m ² |
| D.2.2.- Equipamientos | | 0 m ² |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | | 0 m ² |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: 5.067 m ² | | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 3.005 m ² | 0 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 2.062 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | | 10,44 % |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): 44.356 m ² | | |
| D.5.- Uso mayoritario: Residencial (R) | | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: 16.035 m ² t 0,37 m ² /m ² s | | |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: 385 hab 87 hab/ha | | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo 16.035 ua 0,324444 ua/m ² s | | |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): AR-Z 0,324444 ua/m ² s | | |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: 10,00 % | | |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: 30 % | | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. | | |
| Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. | | |
| Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto. | | |
| El número estimado de viviendas en este ámbito es de 58 | | |
| Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito. | | |
| Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. | | |
| Se establece como condición previa al desarrollo del sector la necesidad de contar con un Plan de Autoprotección contra incendios forestales, según el art. 58.9 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible. | | |
| El acceso a la carretera CM-3204 deberá contar con informe favorable de la D.G.de Carreteras de la JCCM y será ejecutado y costado íntegramente con cargo a este sector. | | |



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 6 DEL AR-Z DE RIÓPAR "LOS PINOS" | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 10,44% |
| Plan de Accesibilidad | | 10,44% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 0,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 0,00% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| AFECCIONES CARRETERA CM-3204 | | |
| a) Zonas de afección. Definición y usos | | |
| Carretera | Zona de DP | Zona Servidumbre |
| CM-3204 | 3 m | 8 m |
| | | Línea Edificación |
| | | 18 |
| Zona de Dominio Público: 3 m. Artículo 48 Reglamento de Carreteras (D 1/2015, de 22 enero). | | |
| Zona de Servidumbre: 8 m. Artículo 49 del D 1/2015. | | |
| Límite de edificación: 18 m. Artículo 52 del D 1/2015. | | |
| b) Accesos: Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la DG de Carreteras y Transportes. Artículos 66 a 76 del D 1/2015. | | |
| c) Plantaciones: Artículo 82 del D 1/2015. | | |
| d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos: Artículos 83 y 84 del D 1/2015. | | |
| e) Cerramientos: Artículo 81 del D 1/2015. | | |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes | | 4.436 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos: | | 3.208 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos públicos: | | |
| | Privadas | 241 plazas |
| | Públicas | 121 plazas |
| | Púb.Accesib | 4 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 9.987 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 26.725 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | | |
| | AIS.2 | 26.725 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |



| SECTOR 7 DEL AR-F DE RIÓPAR | | |
|---|-----------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | | S-7 |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | Sector de Suelo Urbanizable |
| C.- Plano de situación: | Ver planos en páginas siguientes. | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <p>Permitir la implantación de empresas que desarrollen actividades industriales en el municipio, favoreciendo el traslado de la industria existente para concentrarla en una zona bien comunicada y minimizar el impacto paisajístico.</p> <p>Garantizar unas óptimas condiciones de urbanización.</p> | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 40.390 m ² | |
| Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior: | | |
| D.2.1.- Zonas verdes | 0 m ² | |
| D.2.2.- Equipamientos | 0 m ² | |
| D.2.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | 296 m ² | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.2.- Equipamientos | 0 m ² | 0 m ² |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | 296 m ² |
| D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales: | 12,51 % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 40.094 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Industrial (I) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total: | 19.205 m ² t | 0,48 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima: | 0 hab | 0 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo | 19.205 ua | 0,475489 ua/m ² s |
| D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT): | AR-F | 0,475489 ua/m ² s |
| D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo: | 10,00 % | |
| D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida: | - % | |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | |
| <p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la autorización de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 0</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas que afecten al ámbito.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>El acceso a la carretera CM-412 deberá contar con informe favorable de la D.G.de Carreteras de la JCCM y será ejecutado y costeado íntegramente con cargo a este sector.</p> <p>Se establece que se ejecuten previamente las obras de elevación de la cota del terreno mediante rellenos, con el objetivo de evitar que la zona se inunde, de acuerdo con lo establecido en el estudio hidrologico.</p> <p>En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación del drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.</p> <p>El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.</p> <p>Para el desarrollo de este sector es necesario elaborar un documento donde se definan las medidas previstas para eliminar la zona inundable y queden justificadas con detalle similar al de un proyecto, justificándose que no se producen incrementos de peligrosidad a terceros con motivo de estas obras.</p> <p>En los terrenos incluidos en Zona de Flujo Preferente y/o Zona Inundable de cauces públicos deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos recogidos en los artículos 9 bis, 9ter, 14 y 14 bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.</p> | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



|  | | Normas Urbanísticas Fichas de Planeamiento |
|---|-------------|---|
| SECTOR 7 DEL AR-F DE RIÓPAR | | |
| Cuota de participación en las infraestructuras previstas por el POM | | |
| Nuevo depósito agua potable 250 m3 | | 12,51% |
| Plan de Accesibilidad | | 12,51% |
| Relleno elevación rasantes S-5 | | 0,00% |
| Relleno elevación rasantes S-7 | | 100,00% |
| Nuevo colector de Pluviales UA-1, UA-2, UA-4, S-1, S-2 | | 0,00% |
| Urbanización tramo c/ Rosario entre S-3 y S-4 | | 0,00% |
| AFECCIONES CARRETERA CM-412 | | |
| a) Zonas de afección. Definición y usos | | |
| Carretera | Zona de DP | Zona Servidumbre |
| CM-412 | 3 m | 8 m |
| | | Línea Edificación |
| | | 25 m |
| Zona de Dominio Público: 3 m. Artículo 48 Reglamento de Carreteras (D 1/2015, de 22 enero). | | |
| Zona de Servidumbre: 8 m. Artículo 49 del D 1/2015. | | |
| Límite de edificación: 25 m. Artículo 52 del D 1/2015. | | |
| b) Accesos: Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la DG de Carreteras y Transportes. Artículos 66 a 76 del D 1/2015. | | |
| c) Plantaciones: Artículo 82 del D 1/2015. | | |
| d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos: Artículos 83 y 84 del D 1/2015. | | |
| e) Cerramientos: Artículo 81 del D 1/2015. | | |
| E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD): | | |
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | |
| E.1.1.- Zonas verdes | | 4.033 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos: | | 2.005 m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos públicos: | | |
| | Privadas | 97 plazas |
| | Públicas | 49 plazas |
| | Púb.Accesib | 2 plazas |
| E.1.4.- Red viaria (SLDC): | | 10.049 m ² |
| E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo: | | 24.007 m ² |
| E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: | IND | 24.007 m ² |
| E.4.- Observaciones: | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El presente título VII, en su totalidad, forma parte de la Ordenación Estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 90.- INTRODUCCIÓN (OE)

Todo acto o uso que pueda autorizarse en suelo rústico deberá garantizar la no afección al medio ambiente. Para ello, se estará a lo dispuesto en la oportuna evaluación de impacto ambiental, que determinará los potenciales impactos que se puedan ocasionar sobre los elementos del entorno (el dominio público hidráulico y pecuario, la vegetación, la fauna, el suelo, la atmósfera, el paisaje, el patrimonio cultural, la economía local, las infraestructuras y equipamientos, etc.) y las medidas necesarias y vinculantes para reducir o mitigar la magnitud de dichos impactos hasta hacerlos compatibles.

En todo caso, y especialmente para aquellos proyectos no necesariamente sometidos a evaluación de impacto ambiental, por ser despreciable su afección al medio, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 91.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (OE)

En el caso de división de fincas o segregación de terrenos en suelos con uso agrícola se ajustarán a la legislación agraria y al resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que la superficie mínima de cultivo prevista es la establecida en la Orden de 27 de mayo de 1958.

En el caso de Riópar es:

- Secano 3,50 ha
- Regadío 0,25 ha

No será necesaria la petición de informes adicionales a la Consejería competente en agricultura y medio rural si el acto de segregación, parcelación y/o reparcelación se ha realizado según la legislación vigente y los requisitos indicados en estas normas urbanísticas.



Artículo 92.- CONDICIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN (OE)

Las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 10 del RSR.

En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificaciones que se acojan a la DA 6ª del RSR, la resolución de otorgamiento de la calificación urbanística (o la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística si la primera no es preceptiva) será la que, de manera motivada, establezca la no aplicación de los requisitos de superficie mínima, superficie ocupada por la edificación y otros requisitos establecidos en el RSR.

La regulación de las actuaciones permitidas sobre las edificaciones existentes pertenecientes al patrimonio arquitectónico preexistente se recoge en el art. 94 de las presentes Normas Urbanísticas.

1.- RETRANQUEOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 16.a del RSR las edificaciones en suelo rústico tendrán el carácter de aisladas.

Por otra parte, aplicando el artículo 16.b del RSR, las edificaciones se retranquearán a linderos 5 m como mínimo, y 15 m respecto del eje de caminos o vías de acceso.

2.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

En particular, de acuerdo al art. 9.d del RSR, el Plan establece las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población. Sólo se autorizará la edificación en suelo rústico bajo la siguiente condición:

- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- Deberán cumplirse, así mismo, las condiciones establecidas en el art. 10.b del RSR.

Todo ello sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en las presentes normas, en particular, de superficie mínima de finca; y de cualesquiera otras condiciones más restrictivas establecidas en la normativa urbanística vigente.



Artículo 93.- CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS PARA SER VIABLES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

Los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del RSR.

Deberá seguirse lo estipulado en el art. 39 del TRLOTAU, así como aportar el estudio de mercado mencionado en el art. 54.2 y 64.7 del TRLOTAU; y cumplir cuantas disposiciones estén establecidas a este respecto por la normativa urbanística vigente en ese momento.

En virtud del art. 9.1.g, se establece la condición de que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución formuladas en el presente planeamiento, vigentes en ese momento.
- que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que se tendrán en cuenta la secuencia lógica del desarrollo. En especial se consultará el orden básico de prioridades establecido en el Plan.
- que el suelo urbanizable se haya agotado, sea insuficiente o inadecuado para el uso previsto.

Se deben dar las condiciones de forma concurrente, por lo que el Ayuntamiento deberá valorar la incidencia de la propuesta pretendida. Si resulta viable, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el art. 64.7 del TRLOTAU y 36 del RSR.

Artículo 94.- TIPOS DE INTERVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO PREEXISTENTE (OE)

Sin perjuicio de las condiciones específicas que pudieran establecerse en la resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, (o de la licencia urbanística si no resultare preceptiva la calificación urbanística), así como, en su caso, de las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, las actuaciones permitidas sobre edificaciones que formen parte del patrimonio arquitectónico existente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) son las siguientes:

- Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan una variación de las características esenciales del edificio y respeten el carácter tradicional de la edificación y su entorno.
- Obras de rehabilitación y acondicionamiento que no impliquen variación de su tipología y no supongan alteración del carácter tradicional de la edificación y su entorno.



CAPÍTULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 95.- INTRODUCCIÓN (OE)

En el Término Municipal de Riópar tendremos como Normas de Protección que cumplir las siguientes:

- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno.
 - o Norma de Protección Ambiental: SRNUEP- PAA
 - o Norma de Protección Natural: SRNUEP-PAN
 - o Norma de Protección Cultural: SRNUEP-PAC
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.
 - o Norma de Protección Extractivo: SRNUEP-PEE
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
 - o Norma de Protección de Carreteras: SRNUEP-PIC
 - o Norma de Protección de Infraestructuras: SRNUEP-PII
 - o Norma de Protección de Equipamientos: SRNUEP-PIE

En los apartados posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Las «claves» utilizadas se corresponden con los usos definidos en el art. 11 del RSR. Se recoge a continuación una tabla resumen de dichos usos.

CLAVE 1: USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

1.b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

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

CLAVE 2: USO RESIDENCIAL FAMILIAR

2.a) Vivienda familiar aislada.



| CLAVE 3: USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA |
|---|
| 3.a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades. |
| 3.b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales. |
| 3.c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. |
| 3.d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones. |
| 3.e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido. |
| 3.f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica. |
| 3.e) Otros equipamientos, como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. |

| CLAVE 4: USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA |
|--|
| 4.a) Usos industriales. |
| 4.a.i) Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos. |
| 4.a.ii) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico. |
| 4.a.iii) Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente. |
| 4.b) Usos terciarios. |
| 4.b.i) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca. |
| 4.b.ii) Usos hosteleros y hoteleros: establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural. |
| 4.b.iii) Uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento. |
| 4.c) Usos dotacionales de equipamientos titularidad privada. |
| 4.c.i) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las |



| CLAVE 4: USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA | |
|--|---|
| | redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales. |
| 4.c.ii) | Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. |
| 4.c.iii) | Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones. |
| 4.c.iv) | Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido. |
| 4.c.v) | Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes. |
| 4.c.vi) | Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a carreteras. |
| 4.c.vii) | Estaciones aisladas de suministro de carburantes. |
| 4.c.viii) | Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. |

Se entiende que el uso definido en el art. 11.5 del RSR («actividades asociadas a los anteriores usos») se permite siempre que se permita el uso al que está asociado.

En aplicación del art. 12 del RSR, los usos permitidos por el presente planeamiento en SRNUEP, lo son excepcionalmente, por darse las condiciones expresadas en el citado artículo, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 61 del TRLOTAU.

No obstante lo anterior, deberá acreditarse expresamente en cada solicitud de calificación urbanística el cumplimiento de dichas condiciones, particularizadas a las características específicas del uso, actividad o acto pretendido y a los valores que motivan la clasificación como SRNUEP.

La autorización sólo se emitirá bajo informes expresamente favorables tanto de la administración titular del bien demanial afectado, como de la administración local, que podrán imponer limitaciones y condicionantes, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control.

Artículo 96.- CONDICIONES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS O SUBCATEGORÍAS (OE)

Cuando un terreno se encuentre incluido en varias de las categorías definidas para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP-PA, SRNUEP-PE Y SRNUEP-PI) se cumplirá lo siguiente:

- sólo se permitirá un uso si está permitido en todas de las categorías en las que se encuentre incluido.



- en todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán excepcionalmente aquellos usos que, además de estar permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas y cada una de las Administraciones competentes del bien demanial afectado.

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las establecidas para el suelo identificado en la categoría de rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (SRNUEP-PA), se cumplirá lo especificado en el Art. 5.2. del RSR, por lo que prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:

Ambiental > Natural > Cultural > Paisajística

No obstante, a la hora de establecer su efectiva ordenación, serán tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él. Se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.

Artículo 97.- PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (OE)

1.- NORMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA CAUCES

1.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

1.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Riópar a las siguientes zonas:

- Río Mundo
- Río de la Vega
- Arroyo Frío
- Arroyo de la Celada
- Arroyo de las Cañadas
- Arroyo Salado
- Arroyo del Gollizo



- Arroyo del Noguerón
- Arroyo del Rigüelo.

Pero esta protección se amplía a otros cauces de menor importancia, todos ellos no permanentes, señalados en los planos.

Se incluyen en esta categoría de SRNUEP los terrenos comprendidos entre las líneas de policía de cada uno de estos cauces públicos, excepto en aquellos casos en los que un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas (debidamente informado por el organismo de cuenca) haya determinado una anchura menor.

También se incluyen los terrenos incluidos en los perímetros de protección de captaciones de agua para abastecimiento de la población (300 m alrededor de cada pozo).

1.3.- **CONDICIONES GENERALES DE USO**

La administración competente de estos bienes demaniales es el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica) que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

1.4.- **CONDICIONES DE USO EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

En la zona de dominio público no se autorizará ningún uso, salvo los señalados en el art. 50 del RDPH, y aquellos autorizados expresamente por el Organismo de Cuenca, mediante la pertinente concesión administrativa (título II del RDPH).

1.5.- **CONDICIONES DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE**

USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Solamente se permitirán actos no constructivos alrededor del cauce como son las labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

Clave 3) «Uso dotacional de titularidad pública».

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el Art. 7 del RDPH.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.



1.6.- CONDICIONES DE USO EN ZONA DE POLICÍA

USOS PERMITIDOS:

Clave 1) «Usos asociados al sector primario».

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 2) «Uso residencial familiar».

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Clave 4) «Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad pública o privada», excepto las actividades extractivas y mineras (clave 4.a.i), que estarán prohibidas en esta clase de suelo.

Se permitirán todos esos usos definidos, siempre y cuando no afecten al dominio público ni al régimen de corrientes, lo cual deberá acreditarse.

Así mismo, deberán ajustarse a lo definido en los art. 9, 10 y 11 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (en adelante, RDPH, RD 849/1986 y posteriores disposiciones legales que lo modifican).

Las actividades tales como los vertederos, basureros, escombreras y estercoleros, encuadradas bajo la clave 4.a.iii) se permitirán con la condición de que obtengan, con carácter previo a la licencia municipal, la autorización por parte de la administración competente, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas.

Cualquier actuación en la zona de policía del dominio público hidráulico precisará autorización previa del correspondiente Organismo de cuenca (art. 78 y ss. del RDPH), debiéndose aportar, para ello, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, que determinará la afección al régimen de corrientes y a terceros como consecuencia de la alteración de las escorrentías que comportaría la actuación planteada.

Dicho estudio hidrológico determinará la zona inundable (por las avenidas de T=100 años y T=500 años) en la que será de aplicación el Artículo 30.-DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO de las presentes normas.

Quedarán sometidos a lo dispuesto en el RDPH: la extracción de áridos, alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las construcciones de todo tipo y cualquier otro uso o actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

También deberá garantizarse la no afección a la calidad de las aguas superficiales ni subterráneas.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.



1.7.- CONDICIONES ADICIONALES DE APLICACIÓN EN ZONA DE FLUJO PREFERENTE Y ZONA INUNDABLE

En los terrenos incluidos en la delimitación de la Zona de Flujo Preferente o Zona Inundable de cauces públicos, además de lo indicado en los puntos anteriores serán de aplicación las condiciones que correspondan de entre las establecidas en los artículos 9 bis y 14 bis del RDPH.

Para las construcciones existentes las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección.

1.8.- CONDICIONES DE USO EN PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE POZOS

USOS PERMITIDOS:

Clave 1) «Usos asociados al sector primario».

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 2) «Uso residencial familiar».

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Clave 4) «Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad pública o privada», excepto las actividades extractivas y mineras (clave 4.a.i), que estarán prohibidas en esta clase de suelo.

Las actividades tales como los vertederos, basureros, escombreras y estercoleros, encuadradas bajo la clave 4.a.iii) se permitirán con la condición de que obtengan, con carácter previo a la licencia municipal, la autorización por parte de la administración competente, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas.

Se permitirán todos esos usos definidos, siempre y cuando no afecten a la calidad de las aguas subterráneas, lo cual deberá acreditarse.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

2.- NORMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA PECUARIO

2.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección.



2.2.- **IDENTIFICACIÓN**

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Riópar a las siguientes zonas:

- Cañada Real de Andalucía
- Cañada de Almenara
- Vereda de Bogarra

Se incluyen en esta categoría de SRNUEP una banda de anchura la nominal de la vía pecuaria, delimitada en el correspondiente deslinde y amojonamiento. Así mismo, se incluirá una zona de protección adicional de 5 m a cada lado de la vía pecuaria.

2.3.- **CONDICIONES DE USO**

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

En el dominio público pecuario se permiten únicamente los usos regulados en los Art. 29 a 34. de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

El uso común prioritario y específico es el tránsito de ganado, con carácter prioritario sobre cualquier otro.

Son usos comunes, compatibles con la actividad pecuaria los tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, tales como: la circulación de personas a pie, el tráfico de vehículos y maquinaria agrícola o forestal para su utilización en las explotaciones agrarias colindantes, o las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales (previa autorización).

Son usos comunes complementarios los recreativos y de esparcimiento, las actividades deportivas sobre vehículos no motorizados no competitivos, el senderismo y la cabalgada, o las educativas y formativas en materia de medio ambiente y del acervo cultural.

En la zona de protección de la vía (5 m a cada lado de la misma), se permitirán actos no constructivos únicamente siempre y cuando se ajusten a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, siendo estos actos simplemente labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Se permitirán siempre que no supongan actos constructivos. En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, telecomunicaciones, etc. tendrán



que cruzar la vía pecuaria a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada».

Se permitirán sólo dotacionales de equipamientos de titularidad privada, siempre que no supongan actos constructivos. En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, telecomunicaciones, etc. tendrán que cruzar la vía pecuaria a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes. En particular, de acuerdo con la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha, se prohíben expresamente:

El acondicionamiento de viales para el tráfico ordinario de vehículos motorizados o para dar acceso directo a parcelas de suelo urbano, así como el asfaltado y hormigonado de los viales existentes.

La ocupación para el establecimiento de basureros, escombreras y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

El aprovechamiento de tierras, áridos o canteras.

Cualquier otro establecido por la legislación vigente.

3.- NORMA DE PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN ESPACIOS PROTEGIDOS

3.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, los elementos geomorfológicos de protección especial, las zonas que se indiquen en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

3.2.- IDENTIFICACIÓN

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Parque Natural de Los Calares del Mundo y de La Sima, declarado por Ley 3/2005, de 05-05-2005, de las Cortes de Castilla-La Mancha.

RED NATURA 2000 (DIRECTIVA 92/43/CEE) (DIRECTIVA 79/409/CEE)

ZEC - ZEPA «Sierras de Alcaraz y Segura y Cañones del Segura y del Mundo» (ES4210008 – ES0000388), aprobados por Decreto 20/2017. Estos Espacios Naturales Protegidos cuentan con Plan de Gestión aprobado por Orden 32/2017, de 28 de febrero, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.



OTRAS ZONAS SENSIBLES

Refugio de Pesca «Los Chorros del Río Mundo», declarado por Decreto 9/1999, de 09-02-1999, del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

Área Crítica del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*, especie clasificada como «en peligro de extinción» según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha, Decreto 33/1998. El plan de recuperación de esta especie se aprobó mediante el Decreto 76/2016, de 13 de diciembre).

3.3.- CONDICIONES DE USO

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

Deberá justificarse en todo caso que los usos autorizados no implican un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar al medio ambiente.

En todo momento se estará a lo dispuesto en el Art. 14 y ss. de la Ley 9/1999.

En cuanto a la regulación de usos en la superficie declarada como Parque Natural será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/2005, de 5 de mayo, de declaración del Parque Natural de los Calares del Mundo y de la Sima, en particular deberá ajustarse a lo previsto en el Anejo 2 de la citada ley, también se tendrá en cuenta el Decreto 160/2002, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los calares y cabeceras de los ríos Mundo, Tus y Guadalimar, en la provincia de Albacete, y se inicia el procedimiento de declaración del Parque Natural de los Calares del Mundo y de la Sima, y de las Microrreservas de Peñas Coloradas, del Cerro de Rala, de la Cuerda de la Melera y del Ardal y Tinjarra, y Orden de 17 de febrero de 2010 de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, por la que se aprueba el plan parcial para la regulación de actividades deportivas de aventura en el Parque Natural de los Calares del Mundo y de la Sima.

Según el Art. 56 de la Ley 9/99, modificado por la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de Conservación de la Naturaleza, con carácter previo a la autorización de las actividades que se relacionan en el Anejo 2 de la ley 9/99 que pretendan realizarse en las Zonas Sensibles, así como cualquier otro plan, programa o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la Zona Sensible o sin ser necesario para la misma pueda afectarla de forma apreciable, se requerirá la previa evaluación de sus efectos sobre los recursos naturales que, en cada caso, hayan motivado su designación o declaración. Dicha evaluación será también necesaria para aquellas viviendas existentes incluidas dentro de la delimitación de Zonas Sensibles.

En todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un Plan de Autoprotección, que será elaborado por el promotor y deberá adjuntarse a la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas,



establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones para aislar las construcciones de la masa forestal.

USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permiten siempre que las explotaciones sean respetuosas con el hábitat y el medio ambiente, en las condiciones que fije el organismo competente. Por ejemplo, en el caso de actos agrícolas, será de aplicación el art. 14.2 de la Ley 9/1999; en el caso de actos forestales, el art. 19 de dicha Ley; en el caso de actos cinegéticos, el art. 21 de dicha Ley.

Clave 1.b) «Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras».

Se permitirá cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento y explotación agrícola.

Clave 1.c) «Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca».

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 2) «Uso residencial familiar».

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para labores de vigilancia y mantenimiento de la misma. Si bien, este uso sólo se permitirá cuando no se vean afectados especies de fauna protegidas, hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial u otras formaciones naturales protegidas, tanto por la propia vivienda como por las infraestructuras asociadas (sistemas de saneamiento de aguas residuales, suministro de agua potable y de electricidad, acondicionamiento de accesos, adecuación para la prevención contra incendios, etc.) necesarios para su habitabilidad.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc... de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público.

El pertinente procedimiento de evaluación ambiental, en caso de ser necesario, determinará medidas correctoras o preventivas para garantizar la no afección al medio ambiente.



Clave 4.b) «Usos terciarios de titularidad pública o privada».

Sólo se permitirán usos vinculados al estudio y disfrute del medio ambiente, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar, pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural.

Se permitirán Aulas de la Naturaleza, observatorios de aves, campamentos juveniles, etc... siempre para ocio educativo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 23 y 24 de la Ley 9/1999.

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada».

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria y justificada en los mismos.

En el caso concreto de líneas eléctricas aéreas, se estará a lo dispuesto en el RD 1432/2008.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

3.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS TERRENOS INCLUIDOS EN LA ZEC-ZEPA, ÁREA CRÍTICA DE CONSERVACIÓN DEL ÁGUILA PERDICERA Y PARQUE NATURAL:

Los terrenos incluidos en la ZEC – ZEPA «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo» quedarán sometidos a condiciones de uso específicas con el objetivo de preservar los valores que han motivado su declaración. A tal efecto, el Plan de Gestión de la ZEC – ZEPA define una zonificación donde establece un régimen de usos compatibles, autorizables y no compatibles.

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

En el Plan de Gestión de «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo», los usos, aprovechamientos y actividades se clasifican en:

- **Compatibles** – Los de carácter tradicional que pueden realizarse de una forma, extensión e intensidad tales que pueden ser positivos o al menos no resultar lesivos para la conservación de los valores naturales de la ZEC/ZEPA. Estos usos y aprovechamientos tendrán la consideración de compatibles y se regularán por la normativa sectorial aplicable a los mismos.
- **Autorizables** – Aquellos que por su carácter no tradicional y por su normal desarrollo puedan generar un impacto negativo sobre los recursos y valores naturales, los ecosistemas, la biodiversidad y el medio ambiente deberán ser objeto de autorización ambiental expresa y previa por la Administración Ambiental. Las correspondientes autorizaciones incluirán el condicionado técnico preciso para que su impacto no resulte apreciable. La resolución será negativa cuando no se pueda garantizar la anterior condición.



- **No compatibles** – Los usos y actividades que con carácter general puedan causar un impacto grave o irreversible sobre algunos recursos o valores del espacio Natura 2000, los ecosistemas, la biodiversidad o el medio ambiente, tendrán la consideración de incompatibles con los objetivos de conservación establecidos, resultando, por tanto, prohibidos con carácter general. Para el resto de elementos identificados se estará a lo dispuesto en los puntos siguientes.

Según el Art. 56 de la Ley 9/99, modificado por la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de Conservación de la Naturaleza, con carácter previo a la autorización de las actividades que se relacionan en el Anejo 2 de la ley 9/99 que pretendan realizarse en las Zonas Sensibles, así como cualquier otro plan, programa o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la Zona Sensible o sin ser necesario para la misma pueda afectarla de forma apreciable, se requerirá la previa evaluación de sus efectos sobre los recursos naturales que, en cada caso, hayan motivado su designación o declaración. Dicha evaluación será también necesaria para aquellas viviendas existentes incluidas dentro de la delimitación de Zonas Sensibles construidas con posterioridad a la propuesta de aprobación del LIC y la ZEPA.

Los terrenos que pertenecen a esta categoría de protección se encuentran incluidos en el Área Crítica del Águila Perdicera (*Aquila Fasciata*), especie clasificada como «en peligro de extinción» según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha (Decreto 33/1998). El Plan de Recuperación de esta especie se aprobó mediante Decreto 76/2016, de 13 de diciembre.

Así, según lo establecido en el mencionado Plan de Recuperación y en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, se prohíbe en estas áreas cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos, y áreas de reproducción, invernada o reposo. También queda prohibida la posesión, naturalización, transporte o comercio con ejemplares vivos o muertos, o sus restos, salvo en los casos determinados por la citada Ley 9/1999 o sus normas de desarrollo.

Para aquellos planes, programas, proyectos y actividades que deban someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con la legislación específica, y pretendan realizarse en las áreas críticas, deberá indicarse expresamente, en el estudio de impacto ambiental, la incidencia de tales proyectos sobre el hábitat y la población del águila perdicera.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el punto 5 del Anexo I del Plan de Recuperación del Águila Perdicera (*Aquila Fasciata*) en Castilla – La Mancha, aprobado por Decreto 76/2016, de 13 de diciembre, en particular en cuanto a actividades incompatibles, evaluación ambiental de planes, programas, proyectos y actividades, instalación de tendidos eléctricos y parques eólicos.

ZONA DE CONSERVACIÓN Y USO TRADICIONAL ZEC – ZEPA

Las siguientes condiciones de uso se aplicarán a los terrenos incluidos en la Zona de Conservación y Uso Tradicional definida en el Plan de Gestión de la ZEC – ZEPA «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo», constituida por aquellas áreas, continuas o dispersas, que requieren el máximo grado de protección por contener recursos naturales de primera magnitud, en especial los considerados prioritarios por la normativa de la red, o por englobar procesos ecológicos que requieren condiciones de máxima naturalidad.



Se han seleccionado para esta zona por un lado los Espacios Naturales Protegidos incluidos en el espacio Natura 2000, a los que será de aplicación su normativa específica, y por otro lado los hábitat prioritarios siguientes: paredones rocosos, las galerías fluviales, los cursos de agua y los pastizales húmedos asociados a los mismos, los pinares naturales de laricio, los matorrales pulvulares de alta montaña y los yesares con vegetación gipsófila asociada.

Se podrán seguir realizando los mismos usos que han sido tradicionales, siempre y cuando no se modifique ni la forma ni la intensidad, si bien podrían establecerse limitaciones cuando se detectaran perjuicios a los recursos naturales protegidos de conservación prioritaria.

USOS PERMITIDOS:

- Usos y actividades compatibles:
 - Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Ganadería extensiva de ganado lanar o caprino.
 - La caza realizada de forma extensiva y sostenible. La caza mayor se mantendrá en densidades que no supongan afección a los hábitats y especies protegidas presentes en la zona. Estas densidades quedarán reguladas dentro del condicionado de la resolución aprobatoria del plan técnico de caza correspondiente.
 - La apicultura.
- Usos y actividades autorizables
 - Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Aprovechamientos forestales.
 - Tratamientos selvícolas.
 - Forestaciones sobre terrenos forestales.
 - Actividades de investigación, incluyendo la captura, recolección o marcaje con fines científicos de ejemplares de fauna o flora, así como la recolección de material biológico, geológico o paleontológico.
 - Introducción de ejemplares de especies de fauna o flora autóctona.
 - Competiciones deportivas (carreras, BTT, orientación, etc.), con informe vinculante del gestor del espacio Natura 2000 y la práctica de actividades deportivas que puedan afectar a los valores naturales de la ZEC / ZEPA, como la escalada, el barranquismo, etc. Estas actividades solo podrán ser autorizadas en aquellas



zonas y épocas que se identifiquen y señalicen por el gestor del espacio Natura 2000.

- Clave 3.a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
 - Apertura de caminos siempre que no afecte a hábitats prioritarios o especies protegidas.
 - La conservación, el mantenimiento y mejora de carreteras, caminos y sendas existentes, así como la modificación de su trazado por causas justificadas y siempre que no afecte a hábitats prioritarios o especies protegidas.
- Actividades asociadas a otros usos:
 - Instalación de cercados. Para su autorización se deberá tener especial atención a la afección que los mismos puedan tener sobre las especies protegidas.
 - Acondicionamiento y mejora de las edificaciones e infraestructuras existentes a la entrada en vigor del Plan de Gestión de «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo».
- Cualquier otro uso o actividad no relacionado expresamente como compatible o no compatible (previa obtención de la correspondiente autorización ambiental expresa emitida por la Administración Ambiental).
 - En particular, para el uso residencial familiar (clave 2.a), solo se permitirá cuando la edificación esté adscrita al sector primario, solo para labores de vigilancia o mantenimiento de la explotación y no se vean afectadas negativamente especies de fauna protegidas, hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial u otras formaciones naturales protegidas, tanto por la propia vivienda como por las infraestructuras asociadas (sistemas de saneamiento de aguas residuales, suministro de agua potable y de electricidad, acondicionamiento de accesos, adecuación para la prevención contra incendios, etc.) necesarias para su habitabilidad.

USOS PROHIBIDOS:

- Usos y actividades no compatibles:
 - En general, todo uso, obra o actividad, de carácter público o privado, diferente de los autorizados señalados en los epígrafes anteriores, que pueda alterar o modificar negativo o significativamente el paisaje, la geomorfología, la vegetación, la fauna o la estructura y funcionalidad de los ecosistemas de la zona.



- Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Roturación de terrenos forestales con fines agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas para su puesta en cultivo.
 - Eliminación de setos, ribazos, muros de piedra, etc.
 - Tratamientos biocidas identificados como masivos o no selectivos por la sustancia aplicada o el método empleado.
 - Salvo para los casos de los aprovechamientos tradicionales y demás actividades autorizadas, la extracción o recolección de plantas, sus órganos, semillas o propágulos, así como el deterioro, alteración o destrucción de las cubiertas vegetales naturales y cualquier actividad que pueda afectar negativamente su estado o regeneración.
 - Introducción de especies o variedades de fauna o flora no autóctona para la zona.
 - Sobrevuelo de aeronaves a menos de 1.000 metros sobre el suelo, con la excepción aplicable a las actividades de salvamento, vigilancia, extinción de incendios forestales, u otras con similar carácter y prioridad que se encuentren autorizadas por el órgano competente, la limitación será de 500 metros sobre áreas de nidificación durante la época de reproducción del águila perdicera (*Aquila Fasciata*).
- Clave 1.c) Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
 - Implantación de nuevas explotaciones agrícolas de carácter intensivo.
 - Implantación de nuevas explotaciones ganaderas intensivas.
- Clave 3.a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
 - Construcción de nuevas infraestructuras de comunicaciones y transportes en todas sus modalidades, a excepción de las que cuenten con resolución de autorización en vigor.
- Clave 3.b) y 4.c.i) Usos dotacionales de titularidad pública y usos dotacionales de titularidad privada. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de



abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Las obras de canalización, dragado, sondeos, etc. a excepción de las derivaciones de caudal o captaciones que cuenten con concesión de aguas en vigor.
- Clave 3.c) y 4.c.ii) Usos dotacionales de titularidad pública y usos dotacionales de titularidad privada. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
 - Construcción de nuevas infraestructuras de energía, a excepción de las que cuenten con resolución de autorización en vigor y las líneas aéreas eléctricas de abastecimiento a núcleos urbanos.
 - Nueva construcción de presas y minicentrales hidroeléctricas.
- Clave 4.a.i) Actividades extractivas y mineras, entendiendo por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
 - Nuevas actividades extractivas de minerales y rocas que no cuenten con autorización en el momento de aprobación del Plan de Gestión de la ZEC.
- Clave 4.a.ii) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico
 - Construcción de nuevas instalaciones o actividades industriales.
- Clave 4.a.iii) Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
 - El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros y las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas, con excepción de los vertidos generados por los actuales núcleos de población, en las condiciones en que estos se vienen produciendo a la entrada en vigor del Plan de Gestión, a las que será de aplicación lo dispuesto en las directrices sobre conservación y restauración del medio natural, descritas en el apartado 11 del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA.



ZONA DE USO COMPATIBLE ZEC – ZEPA

Se encuentra constituida por aquellas áreas bien conservadas que engloban hábitats protegidos o que, aun no teniéndolos, forman parte de mosaicos territoriales unidos a los anteriores, o sirven como hábitat y zonas de alimentación de especies protegidas por la normativa de la red.

Esta zona comprende principalmente los terrenos forestales no incluidos en la zona de conservación, los terrenos agrícolas y las huertas que junto a la zona de conservación, completan las zonas de alimentación y campeo de las especies de fauna protegida de la ZEC/ZEPA.

Así mismo, también se integran en esta zona los caminos, sendas, y en general todas las vías de comunicación identificadas con este uso en el SIGPAC.

Además de los usos tradicionales desarrollados en las mismas, estas zonas pueden ser susceptibles de acoger usos y actividades adecuados para el desarrollo rural, de transformación del sector primario, de infraestructuras comunes o instalaciones relacionadas con el uso público, interpretación y gestión.

USOS PERMITIDOS:

Se permiten los usos clasificados como Compatibles por el Plan de Gestión. Para implantar un uso clasificado como Autorizable deberá obtenerse autorización ambiental expresa y previa por la Administración Ambiental.

- Usos y actividades compatibles:
 - Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Agricultura con los tipos y condiciones de cultivo y sobre las superficies donde se realice esta actividad a la entrada en vigor del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA.
 - Ganadería extensiva.
 - Apicultura.
 - Caza realizada de forma extensiva y sostenible. La caza mayor se mantendrá en densidades que no supongan afección a los hábitats y especies protegidas presentes en la zona. Estas densidades quedarán reguladas dentro del condicionado de la resolución aprobatoria del plan técnico de caza correspondiente.
- Usos y actividades autorizables:
 - Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Cambios de uso de parcelas agrícolas. Para su autorización se deberá tener especial atención a la afección que los mismos puedan tener sobre las especies protegidas presentes en el espacio Natura 2000, y sobre el conejo.



- Forestación de tierras agrícolas y no agrícolas, empleando exclusivamente especies autóctonas de la zona. Para su autorización se deberá tener especial atención a la afección que los mismos puedan tener sobre las especies protegidas presentes en el espacio Natura 2000, y sobre el conejo.
- Aprovechamientos forestales.
- Aprovechamientos selvícolas.
- Competiciones deportivas (carreras, BTT, orientación, etc.), con informe vinculante del gestor del espacio Natura 2000 y la práctica de actividades deportivas que puedan afectar a los valores naturales de la ZEC/ZEPA, como la escalada, el barranquismo, etc. Estas actividades solo podrán ser autorizadas en aquellas zonas y épocas que se identifiquen y señalicen por el gestor del espacio Natura 2000.
- Clave 1.c) Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
 - Construcciones vinculadas a usos agrarios.
- Clave 3.a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
 - La conservación, el mantenimiento y mejora de carreteras, caminos y sendas.
- Actividades asociadas a otros usos:
 - Instalación de cercados. Para su autorización se deberá tener especial atención a la afección que los mismos puedan tener sobre las especies protegidas presentes en la ZEC/ZEPA, y sobre el conejo.
- Cualquier otro uso o actividad no relacionado expresamente como compatible o no compatible (previa obtención de la correspondiente autorización ambiental expresa emitida por la Administración Ambiental).
 - En particular, para el uso residencial familiar (clave 2.a), solo se permitirá cuando la edificación esté adscrita al sector primario, solo para labores de vigilancia o mantenimiento de la explotación y no se vean afectadas negativamente especies de fauna protegidas, hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial u otras formaciones naturales protegidas, tanto por la propia vivienda como por las infraestructuras asociadas (sistemas de saneamiento de aguas residuales, suministro de agua potable y de electricidad,



acondicionamiento de accesos, adecuación para la prevención contra incendios, etc.) necesarias para su habitabilidad.

- En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

USOS PROHIBIDOS:

- Usos y actividades no compatibles:
 - Clave 1.a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Tratamientos biocidas identificados como masivos o no selectivos por la sustancia aplicada o el método empleado.
 - Clave 3.c) y 4.c.ii) Usos dotacionales de titularidad pública y usos dotacionales de titularidad privada. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
 - Instalación de parques eólicos.
 - Clave 4.a.i) Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
 - La actividad extractiva de minerales y rocas, a excepción de canteras de préstamos para obtención de zahorras para arreglos de caminos, ubicadas sobre terrenos agrícolas, que se considerarán autorizables.
 - Clave 4.a.ii) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
 - Toda nueva actividad industrial que pueda repercutir directa o indirectamente en el estado de conservación de los hábitats y especies objeto de protección.
 - Clave 4.a.iii) Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
 - El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros y las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o alteración de las



condiciones ecológicas y comunidades biológicas, con excepción de los vertidos generados por los actuales núcleos de población, en las condiciones en que estos se vienen produciendo a la entrada en vigor del Plan de Gestión, a las que será de aplicación lo dispuesto en las directrices sobre conservación y restauración del medio natural, descritas en el apartado 11 del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA.

ZONA DE USO ESPECIAL ZEC – ZEPA

Incluye las zonas con valores no especialmente relevantes en relación con los objetivos de conservación del espacio, principalmente por ser ya las más humanizadas o con un uso más intenso.

Se han seleccionado zonas edificadas de caseríos, cortijos, caminos de acceso, instalaciones, etc.

USOS PERMITIDOS:

- Usos y actividades compatibles:
 - Tienen la consideración de usos y actividades autorizados en la ZEC/ZEPA, y por tanto, podrán realizarse sin necesidad de autorización expresa de la Consejería competente en Medio Ambiente, sin perjuicio de las autorizaciones que los usos o actividades requieran de otras Administraciones, todos aquellos usos y actividades no relacionados expresamente como prohibidos o no incluidos en el Anejo 2 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.
- Usos y actividades autorizables:
 - Aquellos usos y actividades que se encuentren entre los supuestos descritos en el Anexo 2 de la Ley 9/1999 modificada por la Ley 8/2007 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, a los que será de aplicación el régimen de evaluación de actividades en Zonas Sensibles definido en el artículo 56 de la misma.
 - En particular, para el uso residencial familiar (clave 2.a), solo se permitirá cuando la edificación esté adscrita al sector primario, solo para labores de vigilancia o mantenimiento de la explotación y no se vean afectadas negativamente especies de fauna protegidas, hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial u otras formaciones naturales protegidas, tanto por la propia vivienda como por las infraestructuras asociadas (sistemas de saneamiento de aguas residuales, suministro de agua potable y de electricidad, acondicionamiento de accesos, adecuación para la prevención contra incendios, etc.) necesarias para su habitabilidad.



- En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

USOS PROHIBIDOS:

- Usos y actividades no compatibles:
 - Clave 4.a.ii) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
 - Toda nueva actividad industrial que pueda repercutir directa o indirectamente en el estado de conservación del espacio Natura 2000.
 - Clave 4.a.iii) Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
 - El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de residuos sólidos o líquidos, incluidos los escombros y las sustancias tóxicas, nocivas o peligrosas, así como cualquier otra forma de contaminación o alteración de las condiciones ecológicas y comunidades biológicas, con excepción de los vertidos generados por los actuales núcleos de población, en las condiciones en que estos se vienen produciendo a la entrada en vigor del Plan de Gestión, a las que será de aplicación lo dispuesto en las directrices sobre conservación y restauración del medio natural, descritas en el apartado 11 del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA.

4.- NORMA DE PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN VEGETACIÓN

4.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los terrenos que presenten Hábitats de Protección Especial y las formaciones boscosas naturales.

4.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Riópar a las siguientes zonas:

- Hábitats de Interés Comunitario:
 - *Encinar; Berberido hispanicae-Quercetum rotundifoliae.*
 - *Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del molinion-Holoschoenion; Cirsio monspessulani-Holoschoenetum.*



- *Quejigares; Daphno latifoliae-Aceretum granatensis.*
 - *Comunidades rupícolas; Jasiono minutae-Saxifragetum rigoi.*
 - *Matorrales almohadillados espinosos: Saturejo intricatae-Echinopartetum boissieri.*
 - *Moehringietum giennensis.*
 - *Lysimachio ephemeri-Holoschoenetum.*
 - *Pilosello capitatae-Brachypodietum retusi.*
 - *Salicetum discoloro-angustifoliae.*
 - *Fumano paradoxae-Thymetum sabulicolae.*
 - *Salicetum neutrichae.*
 - *Melobar; Berberido Australis-Quercetum pyrenaicae.*
 - *Rubio tinetorum-Populetum albae.*
 - *Rhamno-Quercion cocciferae.*
 - *Matorral esclerófilo; Crataego monogynae-Quercetum cocciferae.*
 - *Daphno hispanicae-Pinetum sylvestris.*
 - *Peucedano hispanici-Molinietum arundinaceae.*
 - *Paeonio coriaceae-Quercetum rotundifoliae.*
 - *Trachelio coeruleae-Adiantetum capilli-veneris.*
 - *Salicetum purpureo-albae.*
 - *Festuco hystricis-Helietotrichetum (Avenentum) filifolii.*
- Hábitats de Protección Especial:
- Galerías fluviales arbóreas
 - Galerías fluviales arbustivas.
 - Alamedas blancas
 - Saucedas
 - Matorrales pulvulares espinosos de carácter permanente.
 - Comunidades rupícolas no nitrófilas.
 - Comunidades dolomíticas oromediterráneas prebélicas
 - Comunidades de paredones rezumantes y tobas húmedas
 - Comunidades halófilas terrestres o acuáticas

Se han identificado elementos geomorfológicos de protección especial (definidos por la ley 9/1999).



- Calares
- Poljes
- Dolinas
- Escarpes
- Uvalas
- Surgencias y simas

4.3.- **CONDICIONES DE USO**

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

En la solicitud deberá demostrarse que no se va a producir deterioro notable de la cubierta vegetal ni la tala indiscriminada e injustificada de ningún árbol.

Entre las medidas correctoras, deberá incluirse la reforestación de una superficie no inferior a la mitad del total de la finca, así como cumplir el resto de condiciones fijadas en el art. 38 del RSR.

También deberán incluirse medidas para evitar el riesgo de producción y/o propagación de incendios forestales, en los términos que exija la administración competente, y según lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 3/2008 de Montes.

En todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un Plan de Autoprotección, que será elaborado por el promotor y deberá adjuntarse a la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas, establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones para aislar las construcciones de la masa forestal.

En todo momento se estará a lo dispuesto en el Art. 14 y ss. de la Ley 9/1999.

USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permitirá cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

Se permiten siempre que las explotaciones sean respetuosas con la vegetación natural, en las condiciones que fije el organismo competente. Por ejemplo, en el caso de actos agrícolas, será de aplicación el Art. 14.2 de la Ley 9/1999; en el caso de actos forestales, el Art. 19 de dicha Ley; en el caso de actos cinegéticos, el Art. 21 de dicha Ley.



Clave 1.b) «Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras».

Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de los terrenos forestales.

Clave 1.c) «Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca».

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 2) «Uso residencial familiar»

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para labores de vigilancia y mantenimiento de la misma. Si bien, éste uso sólo se permitirá cuando no se vean afectados especies de fauna protegidas, hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial u otras formaciones naturales protegidas, tanto por la propia vivienda como por las infraestructuras asociadas (sistemas de saneamiento de aguas residuales, suministro de agua potable y de electricidad, acondicionamiento de accesos, adecuación para la prevención contra incendios, etc.) necesarios para su habitabilidad.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública»

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras y por su propio interés público.

Clave 4.b) «Usos terciarios de titularidad pública o privada»

Sólo se permitirán establecimientos de turismo rural, siempre y cuando se justifique que se sitúan en las zonas en que las formaciones vegetales se sitúan dispersas, no se altera ninguna de las especies colindantes y el emplazamiento de estos establecimientos es compatible en esa zona para la mejora y conservación de los terrenos que han sido protegidos.

Se permite la realización de aulas, centros de investigación, campamentos juveniles, etc... realizadas por la propia Administración competente requiera para su mejor conservación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 23 y 24 de la Ley 9/1999.

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada»

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes. De acuerdo con el artículo 94 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de



protección especial, salvo autorización de la Consejería, que podrá otorgarse en los casos excepcionales indicados en el mencionado artículo.

5.- NORMA DE PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-PAC

5.1.- DEFINICIÓN

Esta Norma es de aplicación para los terrenos situados en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los que se señala la existencia de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en la Carta Arqueológica o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Riópar, bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados Bienes de Interés Cultural (tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad), bien por presentar valores culturales de importancia.

En caso de que un estudio arqueológico de detalle demostrase la ausencia de valores patrimoniales en cualquier terreno incluido en esta clase de suelo, se procedería a la desclasificación del mismo, por ausencia del motivo que indujo su protección.

5.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Riópar se aplica a los ámbitos de protección y al patrimonio etnográfico e industrial, identificados en la Carta arqueológica o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Riópar y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

De acuerdo con el Informe sobre Delimitación del Ámbito de Protección AP-1. Reales Fábricas de Riópar, emitido el 9 de junio de 2017 por el Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete, una vez revisada la Carta Arqueológica del término municipal, así como los datos sobre los diferentes bienes incluidos en el Ámbito de Protección AP-1 Fábricas de Metales de Riópar, se ha comprobado que el trazado de la franja que bordea el casco urbano de Riópar por el este, y su continuación hacia El Laminador, no corresponde a ninguno de los elementos culturales que componen el citado Ámbito, en referencia específica a los trazados de posibles canalizaciones recogidas en el bien denominado Canales de Riego y Caz del Laminador (07020670045), sin que se hayan documentado en la zona de referencia ningún indicio de restos de canalizaciones en relación con el sistema de abastecimiento hidráulico de las Fábricas.

Por último, debemos señalar que los estudios realizados posteriormente a la Carta Arqueológica (Plan Director del Conjunto Industrial de las Reales Fábricas de Riópar, encargado por la Subdirección General del Instituto de Patrimonio Cultural de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación, Cultura y Deportes), no incluyen la citada franja de terrenos que delimita el AP-1 por el este, ante la ausencia de evidencias que permitieran recrear un posible trazado de canalizaciones en la zona.



Por todo lo anteriormente expuesto, el citado informe concluye que no existe impedimento para la clasificación de dichos terrenos (en referencia a la citada franja que rodea el núcleo de Riópar por el este), debiendo señalar asimismo, que independientemente de la citada clasificación, la normativa sobre Patrimonio Cultural establece la aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 4/2013 de 6 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha, para cualquier actuación que se pretenda realizar en los inmuebles del patrimonio cultural de Castilla – La Mancha.

En consecuencia los terrenos incluidos en la franja anteriormente descrita no se encuentran sujetos a la regulación normativa específica del suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural.

5.3.- **CONDICIONES DE USO**

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Educación, Cultura y Deportes – Dirección General de Patrimonio Cultural, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Dicha administración, tras examinar la solicitud, la documentación incluida en la Carta Arqueológica, el uso pretendido, las características de las obras que se pretenden realizar, y la ubicación exacta de las mismas, podrá autorizar o no las obras.

Dicha resolución será motivada sobre el riesgo de destrucción del patrimonio, en especial, de los restos arqueológicos del subsuelo.

También podrá imponer la necesidad de aportar un estudio arqueológico más preciso, en los términos previstos en el Art. 48 de la Ley 4/2013.

Adicionalmente, las obras que se pretendan realizar sobre inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT), respetarán las determinaciones normativas del mismo.

En especial, las construcciones que representen manifestaciones de la arquitectura popular e inmuebles de interés histórico-artístico podrán ser restauradas, recuperadas o reformadas (siempre que mantengan las características que le son propias), en virtud de la Disposición Adicional 6ª del RSR, pudiendo no aplicarse las condiciones de superficie mínima de la finca o superficie máxima de ocupación, entre otros requisitos.

USOS PERMITIDOS:

Se permitirán los siguientes usos, siempre que se obtenga (con carácter previo a la licencia de obras) la autorización de la Administración sectorial prevista en la normativa de Patrimonio Cultural (art. 27 Ley 4/2013). En particular, en zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico – cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, este estudio se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 48 a 50 de la Ley 4/2013.



Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permitirá cualquier tipo de acto no constructivo ya que los ámbitos comprenden gran parte de suelo y la propia naturaleza del suelo requiere de sus labores básicas para su mantenimiento o explotación de la finca.

Clave 1.b) «Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras».

Se permitirán entendiendo que estas instalaciones son justificadamente necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

Clave 1.c) «Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca».

En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Clave 2) «Uso residencial familiar»

Las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública»

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc... de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público.

Clave 4) «Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada», excepto la subclave «actividades extractivas y mineras» (clave 4.a.i).

En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

Queda prohibido todo tipo de obras de paso, obras de tendidos aéreos o subterráneas, obras de demolición, obras de provisión de servicios como agua, saneamiento, telefonía, etc... o cualquier tipo de obra de conservación o mantenimiento de éstas o cualquier tipo de actuaciones en los terrenos en los que se localiza este tipo de suelo, que afecten o supongan riesgo de pérdida o daño de las características actuales de la zona, sin el permiso del Organismo Competente.



Artículo 98.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1.- NORMA DE PROTECCIÓN EXTRACTIVO: SRNUEP-PEE

1.1.- DEFINICIÓN

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural que presente una alta potencialidad de aprovechamiento por razón de su carácter extractivo.

1.2.- IDENTIFICACIÓN

En el municipio de Riópar se incluyen en esta categoría los terrenos en los que ya existe una explotación minera, cantera o de extracción de áridos para la construcción, con un derecho minero reconocido y autorizado, debidamente inscrito en el catastro minero.

Las actividades extractivas y mineras que coinciden con los derechos mineros actualmente autorizados se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractivo (SRNUEP-PEE) y se muestra en los planos de ordenación.

Se permite la ampliación de las canteras ya existentes o la implantación de nuevas canteras siempre que cumplan los siguientes requisitos establecidos en el art. 45 de estas normas.

1.3.- CONDICIONES DE USO

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Fomento – Dirección General de Industria, Energía y Minas, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del rendimiento de las explotaciones.

Así mismo, la Consejería competente en materia de protección del medioambiente también podrá exigir medidas concretas para evitar impactos sobre el paisaje o el medio ambiente, a través de la oportuna evaluación de impacto ambiental.

En concreto, será necesario que la entidad titular de la explotación garantice el sellado, acondicionamiento paisajístico y reforestación de aquellos frentes de cantera abandonados o en desuso, estando prohibido que se mantengan estos frentes abiertos al descubierto, debido al fuerte impacto visual sobre el paisaje del suelo rústico.



USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permitirán.

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 1.b) «Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras».

Se permitirán.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Clave 4.a) «Usos industriales».

Se permitirán por ser necesarios para la explotación de la propia instalación extractiva. Se permite el uso industrial extractivo.

Las actividades tales como los vertederos, basureros, escombreras y estercoleros, encuadradas bajo la clave 4.a.iii) se permitirán con la condición de que obtengan, con carácter previo a la licencia municipal, la autorización por parte de la administración competente, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas.

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada».

Sólo se permitirán los usos dotacionales de titularidad privada, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

Artículo 99.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (OE)

1.- NORMA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS: SRNUEP-PIC

1.1.- DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar una carretera existente o prevista.



1.2.- **IDENTIFICACIÓN**

La zona de dominio público y servidumbre de las siguientes carreteras, así como la zona comprendida entre las líneas de edificación de los tramos de variante: CM-412; CM-3204; A-77; salvo que merezcan la consideración de travesías.

1.3.- **CONDICIONES GENERALES DE USO**

La administración competente de estos bienes demaniales es:

- la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, para el caso de la CM-412, y la CM-3204;
- la Excm. Diputación de Albacete, para el caso de la A-77.

Estas administraciones titulares de la vía deberán autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

En las zonas de afección y en la banda delimitada por las líneas de edificación, que no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de esta norma SRNUEP-PIC, por estar clasificadas como suelo rústico de reserva (SRR), se permitirán los usos definidos en la «Norma del Suelo Rústico de Reserva» de estas normas, con las limitaciones establecidas por la ley de carreteras.

Sin perjuicio de lo recogido en el presente apartado, la definición y las restricciones de uso en la zona delimitada por la línea de protección y la zona delimitada por la línea de edificación y las carreteras pueden consultarse en el artículo 33 de las presentes Normas Urbanísticas.

1.4.- **CONDICIONES DE USO EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

Se prohíben todos los usos, salvo los señalados en el art. 23 de la Ley 9/1990 y en el art. 29 de la Ley 37/2015, cuando estén expresamente autorizados por la administración titular de la vía.

Sin perjuicio de lo recogido en el presente apartado, la definición y las restricciones de uso en la zona de dominio público de las carreteras pueden consultarse en el artículo 33 de las presentes Normas Urbanísticas.

1.5.- **CONDICIONES DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE**

Estas condiciones de uso se aplicarán a las zonas de servidumbre de las carreteras, pero también, en el caso de variantes de población, a las bandas delimitadas exteriormente por las líneas de edificación, que se clasifican como SRNUEP.

Sin perjuicio de lo recogido en el presente apartado, la definición y las restricciones de uso en la zona de servidumbre de las carreteras pueden consultarse en el artículo 33 de las presentes Normas Urbanísticas.



USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permiten actividades tales como arar, labrar, rulear, cosechar, etc... siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

En el caso de los usos dotacionales de titularidad pública, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (Art. 25.2 de la Ley 9/1990).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera. (Art. 25.3 de la Ley 9/1990)

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

1.6.- AUTORIZACIONES PREVIAS

Antes de la ejecución de cualquier obra en las zonas de afección de las carreteras será precisa la autorización previa de la Administración titular de la carretera, con las condiciones definidas en el artículo 33.

2.- NORMA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE SERVICIOS: SRNUEP-PII

2.1.- DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar una infraestructura general relacionada con los servicios urbanos, ya sea existente o como reserva para futuras ampliaciones.

2.2.- IDENTIFICACIÓN

Se incluyen en esta categoría, a modo indicativo, entre otras:

- Energía:
 - Líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión.
 - Subestaciones eléctricas.



- Parques eólicos.
- Centrales solares.
- Ciclo hidráulico:
 - Estaciones depuradoras de aguas residuales.
 - Depósitos y/o estaciones de tratamiento de agua potable.
- Gestión de residuos:
 - Vertederos, puntos limpios, estaciones de transferencia, etc.
- Cualesquiera otras infraestructuras y/o equipamientos que, de acuerdo con el interés general, precisen de su instalación en esta clase de suelo para responder a la demanda de los distintos servicios de la población.

2.3.- **CONDICIONES DE USO**

CONDICIONES GENERALES:

En todos los casos la administración o entidad titular de estos bienes deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

USOS PERMITIDOS:

Clave 1.a) «Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados».

Se permiten actividades tales como arar, labrar, rulear, cosechar, etc... siempre y cuando no se afecte a la infraestructura.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

En el caso de los usos dotacionales de titularidad pública, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales, que estén expresamente autorizados por la administración o entidad titular de la infraestructura.

Las infraestructuras públicas, existentes o previstas, en caso de afectar a la ZFP o ZI de cauces públicos deberán estar a lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH. De igual modo, en el caso de la EDAR existente se deberán adoptar, en la medida de lo posible, los condicionantes de seguridad recogidos en los artículos anteriormente mencionados, debiendo fomentar las administraciones competentes la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección. Dado que en el POM no se prevé la ejecución de obras de ampliación de la EDAR existente en Riópar, en caso de que en el futuro se proyecten obras sobre la instalación existente, deberá solicitarse autorización previa al Organismo de cuenca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada».

En el caso de los usos dotacionales de titularidad privada, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales, que estén expresamente autorizados por la administración o entidad titular de la infraestructura.



Las infraestructuras privadas, existentes o previstas, en caso de afectar a la ZFP o ZI de cauces públicos deberán estar a lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH.

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

CAPÍTULO 3.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 100.- NORMA DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

1.- DEFINICIÓN

Esta norma afectará al suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva (SRR).

2.- IDENTIFICACIÓN

El suelo del Término Municipal que no se ha clasificado como suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se clasifica como suelo rústico de reserva (SRR). En los planos de ordenación se puede ver esta delimitación.

3.- CONDICIONES DE USO

CONDICIONES GENERALES:

Serán de aplicación las condiciones generales de uso y edificación definidas en los capítulos 1 y 2 de este título II.

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los Art. 14 y 17 del RSR, con independencia de que requieran además calificación urbanística.

En todo momento se deberá asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

En suelo rústico de reserva se deberá asegurar lo descrito en el Art. 10 del RSR, que establece unas garantías que deben cumplir las construcciones en suelo rústico.



USOS PERMITIDOS:

Clave 1) «Usos asociados al sector primario».

Se permiten por ser los usos característicos del suelo rural.

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, además de cumplir con las distancias mínimas entre explotaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable (Real Decreto 324/2000 o normativa que lo sustituya).

Clave 2) «Uso residencial familiar».

Se permiten siempre que se cumplan los requisitos de la ITP SR y se asegure la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población.

Clave 3) «Usos dotacionales de titularidad pública».

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Clave 4.a) «Usos industriales».

De manera excepcional se permitirán los usos industriales.

Para su autorización deberá acreditarse la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, por las siguientes razones concurrentes:

- que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

A pesar de que el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se encuentra derogado en la actualidad, se considera que la clasificación de actividades que establece sigue siendo de utilidad. En particular, se permitirán en esta clase de suelo las actividades industriales molestas, insalubres, nocivas y/o peligrosas para las cuales no existen medidas correctoras para hacerlas compatibles con el uso residencial o industrial, debiendo emplazarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo.

En cuanto a las actividades industriales y productivas clasificadas, y a los depósitos de residuos, sólo podrán implantarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, y nunca en las partes altas del término municipal, para evitar impactos paisajísticos inaceptables. Para ello, en la oportuna licencia, deberá presentarse un estudio de cuencas visuales que justifique el bajo impacto paisajístico, haciendo especial hincapié en el paisaje visible desde los núcleos de población y desde las carreteras.

En cuanto al uso industrial extractivo, se permitirá con las siguientes condiciones particulares:

- La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Fomento – Dirección General de Industria, Energía y



- Minas, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.
- Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del rendimiento de las explotaciones.
- Así mismo, la Consejería competente en materia de protección del medioambiente también podrá exigir medidas concretas para evitar impactos sobre el paisaje o el medio ambiente, a través de la oportuna evaluación de impacto ambiental.
- En concreto, será necesario que la entidad titular de la explotación garantice el sellado, acondicionamiento paisajístico y reforestación de aquellos frentes de cantera abandonados o en desuso, estando prohibido que se mantengan estos frentes abiertos al descubierto, debido al fuerte impacto visual sobre el paisaje del suelo rústico.
- Deberán cumplirse las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas Urbanísticas.

Las actividades tales como los vertederos, basureros, escombreras y estercoleros, encuadradas bajo la clave 4.a.iii) se permitirán con la condición de que obtengan, con carácter previo a la licencia municipal, la autorización por parte de la administración competente, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 45 de las presentes Normas.

Clave 4.b) «Usos terciarios».

Se permiten siempre que se cumplan los requisitos de la ITP SR y se asegure la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población.

Clave 4.c) «Usos dotacionales de titularidad privada».

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

4.- RESTRICCIONES EN LAS ZONAS DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

En la **zona delimitada por la línea de protección** de la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 50 del Reglamento).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En la **zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:**



Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

5.- LICENCIA MUNICIPAL

Las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, tal y como especifica el Art. 39 del RSR, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la excepción de los actos no constructivos precisos para su utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados, teniendo en cuenta el art. 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como las excepciones que contempla la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Estas exenciones de licencia municipal serán aplicables cuando las estaciones y/o instalaciones cumplan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie ocupada sea igual o inferior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico – artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

En los casos de exención de licencia municipal contemplados en la Ley 9/2014 y Ley 12/2012, las obras a realizar deberán formar parte de las previstas en el correspondiente Plan de Despliegue, que debe haber sido aprobado previamente por el Ayuntamiento. En estos casos, el promotor de las obras deberá presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables de la normativa vigente. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de la conformidad de aquellas con el proyecto o memoria técnica suscrito por técnico competente.

6.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, serán las determinadas en el Art. 37 del RSR.

- dotacionales de titularidad privada.
- relativas a usos industriales, terciarios, y dotacionales de titularidad privada.
- usos adscritos al sector primario que no impliquen transformación de productos, cuando rebasen la altura de 6 metros al alero.

Podrá darse el caso de que la calificación urbanística se entienda implícita, tal y como determina el Art. 37.3 y 37.4 del RSR, estos casos son:



Algunos casos de proyectos de obras y servicios de titularidad privada como son:

- instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.
- instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes, con ciertas condiciones, con frecuencia entre 10 KHz y 300 GHz.

Deberán cumplir los requisitos sustantivos del Art. 29 del RSR.

En cuanto a las nuevas infraestructuras de comunicaciones electrónicas, no será exigible la calificación urbanística siempre que las infraestructuras estén contempladas en un Plan de Despliegue (que debe haber sido aprobado por el Ayuntamiento con anterioridad). En los casos en que dicho Plan de Despliegue no se encuentre aprobado, tampoco será exigible calificación urbanística salvo que se trate de suelo rústico no urbanizable de especial protección y que se dé, además, alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener impacto en el Patrimonio histórico – artístico.
- Tener impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto sobre espacios naturales protegidos.
- Que ocupen una superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

En cuanto a las intervenciones sobre infraestructuras de comunicaciones electrónicas existentes, mientras no se aprueben los correspondientes Planes de Despliegue solo será exigible la calificación urbanística previa en el caso de afectar a elementos de la obra civil o mástiles y que se dé, además, alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener impacto en el Patrimonio histórico – artístico.
- Tener impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Que ocupen una superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

Una vez se apruebe el citado Plan de Despliegue, conforme al contenido y condiciones técnicas establecidos por Real Decreto, no será exigible la calificación urbanística para ninguna actuación relativa a infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas en dominio privado y dominio público que se hallen contempladas en dicho Plan.

En todo caso, la no exigencia de licencia y calificación urbanística no exime del cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la normativa de aplicación.



TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Este título VIII, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

Artículo 101.- REMISIÓN A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN (OE)

En las Ordenanzas Municipales de la Urbanización (documentación adicional, que no forma parte integrante del Plan de Ordenación Municipal) se podrán regular los siguientes aspectos:

- Condiciones generales que deben reunir los Proyectos de Urbanización, así como a su procedimiento de aprobación.
- Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.
- Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, de suministro de energía eléctrica, en media y baja tensión, de alumbrado público, de gas y de telecomunicaciones. En particular, en lo relativo a las redes e infraestructuras de comunicación electrónica, cualquier instrumento de planificación y/o normativa municipal será compatible con lo establecido por la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.
- Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes, así como la instalación de mobiliario urbano.



TÍTULO IX: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Este título IX, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 102.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a edificación, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones edificatorias
- Proyectos de Edificación

Artículo 103.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS (OE)

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones se realizarán siempre en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del art. 69 del TRLOTAU.

Artículo 104.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN (OE)

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las «Condiciones Generales de la Edificación» de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

1.1.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.



Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

- a) **Obras de restauración:** tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
- b) **Obras de conservación:** son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
- c) **Obras de consolidación:** son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de rehabilitación:** serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:
 - d.1) **Obras de acondicionamiento:** son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.
 - d.2) **Obras de reestructuración:** son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes. Se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación. Puede ser:
 - d.2.1) **Reestructuración Parcial:** aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:
 - (1) Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - (2) El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - (3) La instalación de ascensores.
 - (4) Construcción de entreplantas.
 - (5) Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
 - (6) Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
 - (7) Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la ordenanza tipológica de aplicación para los edificios no catalogados.



(8) La ejecución de estas obras de reestructuración parcial queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.

d.2.2) *Reestructuración General*: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

e) *Obras exteriores*: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

1.2.- **OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Se permitirán sólo si los edificios de la misma parcela y adyacentes pueden seguir funcionando independientemente, con normalidad, y sin causarles ningún perjuicio que no sea subsanable. El coste de subsanación y reparación de los daños ocasionados fortuitamente a otras instalaciones o construcciones durante la demolición corresponderá al responsable de la demolición.

1.3.- **OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.
- d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
 - *Obras de reconstrucción*: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente



desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

- *Obras de recuperación tipológica*: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES

Artículo 105.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)

1.- ACTOS SUJETOS

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos del Art. 165.1 del TRLOTAU; así como cualesquiera actos en los que sea precisa la evaluación de impacto ambiental (identificados en los anexos I y II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental).

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre éstos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el art. 157 y siguientes del TRLOTAU.

1. OBLIGACIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN, PUESTA EN SERVICIO O FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Teniendo en cuenta el art. 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como las excepciones que contempla la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no será exigible la licencia urbanística para las nuevas infraestructuras de comunicaciones electrónicas. Estas exenciones de licencia municipal serán aplicables cuando las estaciones y/o instalaciones cumplan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie ocupada sea igual o inferior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico – artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.



En los casos de exención de licencia municipal contemplados en la Ley 9/2014 y Ley 12/2012, las obras a realizar deberán formar parte de las previstas en el correspondiente Plan de Despliegue, que debe haber sido aprobado previamente por el Ayuntamiento. En estos casos, el promotor de las obras deberá presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables de la normativa vigente. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de la conformidad de aquellas con el proyecto o memoria técnica suscrito por técnico competente.

En cuanto a las intervenciones sobre infraestructuras de comunicaciones electrónicas existentes, mientras no se aprueben los correspondientes Planes de Despliegue solo será exigible la calificación urbanística previa en el caso de afectar a elementos de la obra civil o mástiles y que se dé, además, alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener impacto en el Patrimonio histórico – artístico.
- Tener impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Que ocupen una superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

Una vez se apruebe el citado Plan de Despliegue, conforme al contenido y condiciones técnicas establecidos por Real Decreto, no será exigible la calificación urbanística para ninguna actuación relativa a infraestructuras de la red pública de comunicaciones electrónicas en dominio privado que se halle contemplada en dicho Plan.

En todo caso, la no exigencia de licencia urbanística no exime del cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la normativa de aplicación.

2.- NORMATIVA APLICABLE

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación Municipal, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen. Así mismo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

2. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

3. RESOLUCIÓN DE LICENCIAS

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación Municipal, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.



La motivación de la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, el TRLOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

4. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA POR UNA LICENCIA

El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

4.- LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES

En el art. 169 y siguientes del TRLOTAU se especifica lo relacionado con los usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

5.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los documentos técnicos necesarios para describir las obras, justificar las alternativas escogidas, mostrar el resultado pretendido y presupuestar su coste.

5.1.- OBRAS O PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación Municipal se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los Art. 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

En cuanto a las redes de comunicaciones electrónicas – que de acuerdo con el artículo 34.2, de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones constituyen un equipamiento de carácter básico – los proyectos de urbanización que se desarrollen preverán el proyecto y/o ejecución de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicación electrónica, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que



determine la normativa técnica de comunicaciones. Estas infraestructuras formarán parte del conjunto de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

5.2.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

5.3.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

5.4.- OBRAS MENORES:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores, en general, aquellas que no afecten a estructura de edificios, en concreto las siguientes:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.



5.5.- **DEMOLICIONES:**

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

6.- **CÉDULA URBANÍSTICA**

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo recomendable su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 106.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OE)

1.- **ACTOS SUJETOS**

En virtud del Art. 84 bis de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el Art. 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el Art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención



de licencia previa. En concreto, según se indica en el Art. 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al Art. 69 de la Ley 39/2015.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (Art. 84 bis de la Ley 7/1985).

2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el Título IV de la Ley 39/2015.
- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, aunque sin aplicación en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, según dispone la disposición adicional única de la Ley 8/2014, 20 noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, se tendrá en cuenta la clasificación de actividades recogida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que establece una directrices recomendables, así como a la verificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Ordenanza Municipal de Ruido/Medio Ambiente aplicable.

La Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera deroga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que establecía limitaciones a la implantación de determinados usos en las inmediaciones de un núcleo residencial, no obstante la clasificación de actividades recogida en el citado documento resulta de utilidad para determinar qué actividades resultan molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Las industrias deberán cumplir la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera; el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, así como el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial, modificado por Real Decreto 338/2010, de 19 de marzo por el que se modifica el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.



Los titulares de las actividades adoptarán las medidas correctoras en función del tipo de actividad, adaptando sus determinaciones a la Ley 1/2013, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla – La Mancha.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia.

En aplicación del Art. 84.1.d de la Ley 7/1985, los servicios técnicos municipales efectuarán el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y la efectividad de las medidas correctoras instaladas.

De conformidad con el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

4.- LICENCIAS DE ACTIVIDAD DENTRO DE LOS MONTES O EN SU COLINDANCIA

En el caso de nuevas licencias de actividad que se encuadren en lo establecido en el artículo 58 de la Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla – La Mancha, de acuerdo con lo establecido por el RD 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección, el preceptivo Plan de Autoprotección deberá acompañar a los restantes documentos necesarios para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización necesaria para el comienzo de la actividad.

Artículo 107.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO (OE)

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Administración competente, en caso de ser necesaria según el RSR. Para el otorgamiento de la licencia se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación urbanística aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 del TRLOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el art. 63 del TRLOTAU.



Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de Riópar (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, febrero de 2015
(Revisado en marzo de 2020)¹
FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS, S.L.

FERNANDEZ-
PACHECO SANCHEZ
ANTONIO RAFAEL -
47074821P

Firmado digitalmente por
FERNANDEZ-PACHECO
SANCHEZ ANTONIO
RAFAEL - 47074821P
Fecha: 2020.07.13 09:47:03
+02'00'

Fdo.: Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 30.058

AULLO
MARTINEZ
ANGEL -
48544801N

Firmado
digitalmente por
AULLO MARTINEZ
ANGEL - 48544801N
Fecha: 2020.07.13
10:01:04 +02'00'

Fdo.: Ángel Aulló Martínez
Arquitecto
Colegiado nº 10.514 COACM

¹ Incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020).



ANEXO I:
«FICHAS DE ZOUS»



| ZOU 1 DE RIÓPAR: CASCO | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-1 Casco | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Obtención de las cesiones correspondientes. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 269.523 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 58.105 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 3.412 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 23.933 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 30.760 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 211.418 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 260.000 m ² t | 1,23 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 3.440 hab | 163 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 2 DE RIÓPAR: VIVIENDA UNIFAMILIAR | | |
|--|----------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-2 Vivienda Unifamiliar | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 12.043 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 527 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 527 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 11.516 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 9.454 m ² t | 0,82 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 132 hab | 115 hab/ha |



| ZOU 3 DE RIÓPAR: CONJUNTO HISTÓRICO | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-3 Conjunto Histórico | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Preservación de los valores tipológicos de las edificaciones existentes. Puesta en valor del entorno de las Fábricas. Mantenimiento del carácter urbano de la zona. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 32.916 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 18.242 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 4.186 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 9.922 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 4.134 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 14.674 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 11.112 m ² t | 0,76 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 171 hab | 117 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 4 DE RIÓPAR: HOTEL | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-4 Hotel | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Desarrollo del sector servicios en el municipio. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 5.763 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 290 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 290 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 5.473 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Terciario (T) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 3.141 m ² t | 0,57 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 0 hab | 0 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 5 DE RIÓPAR: RIÓPAR VIEJO | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-5 Riópar Viejo | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Mantenimiento del carácter urbano del núcleo existente. Mejora de los servicios e infraestructuras urbanas. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 9.567 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 0 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 9.567 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 7.748 m ² t | 0,81 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 147 hab | 154 hab/ha |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| ZOU 6 DE RIÓPAR: CASA DE LA NOGUERA | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-6 Casa de la Noguera | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Mantenimiento del carácter urbano del núcleo existente. Mejora de los servicios e infraestructuras urbanas. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 8.025 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 0 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 8.025 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 8.473 m ² t | 1,06 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 148 hab | 184 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



| ZOU 7 DE RIÓPAR: NÚCLEOS DE CARÁCTER RURAL | | |
|--|------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-7 Núcleos Carácter Rural | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Mantenimiento del carácter urbano del núcleo existente. Mejora de los servicios e infraestructuras urbanas. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 22.242 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 0 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 22.242 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 24.182 m ² t | 1,09 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 413 hab | 186 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 8 DE RIÓPAR: NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES ESTE | | |
|--|-------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC/SUB | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Configuración de un borde urbano cohesionado. Obtención de las cesiones correspondientes. Obtención de suelo residencial en respuesta a la demanda detectada. Regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 118.450 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 7.265 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 7.265 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 111.185 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 48.966 m ² t | 0,44 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 1.097 hab | 99 hab/ha |



| ZOU 9 DE RIÓPAR: NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUR | | |
|--|------------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC/SUB | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Configuración de un borde urbano cohesionado. Obtención de las cesiones correspondientes. Obtención de suelo residencial en respuesta a la demanda detectada. Regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 121.165 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 9.757 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 3.715 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 1.436 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 4.606 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 111.408 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 49.462 m ² t | 0,44 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 1.147 hab | 103 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 10 DE RIÓPAR: HAZA DE SAN LUIS | | |
|--|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-10 Haza de San Luis | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUNC | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Configuración de un borde urbano cohesionado. Obtención de las cesiones correspondientes. Obtención de suelo residencial en respuesta a la demanda detectada. Regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 44.510 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 1.606 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 1.606 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 0 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 42.904 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 19.864 m ² t | 0,46 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 447 hab | 104 hab/ha |
| El ámbito incluye terrenos en la zona de policía de cauces, por lo que, según lo establecido en el artículo 78 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo establecido en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | |



| ZOU 11 DE RIÓPAR: URBANIZACIÓN LOS PINOS | | |
|---|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-11 Urb. Los Pinos | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Obtención de las cesiones correspondientes. Obtención de suelo residencial en respuesta a la demanda detectada. Regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 49.423 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 5.067 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 3.005 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 2.062 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 44.356 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial (R) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 16.035 m ² t | 0,36 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 385 hab | 87 hab/ha |



| ZOU 12 DE RIÓPAR: ÁREA INDUSTRIAL | | |
|---|--------------------------|--|
| A.- Denominación del ámbito: | ZOU-12 Área Industrial | |
| B.- Clasificación del suelo: | SUB | |
| C.- Plano de situación: | Ver planos de ordenación | |
| D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE): | | |
| D.1.- Objetivos de la ordenación: Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Obtención de las cesiones correspondientes. Obtención de suelo industrial en respuesta a la demanda detectada. | | |
| D.2.- Superficie total (con SG): | 40.390 m ² | |
| D.3.- Superficie de SG: | 296 m ² | |
| D.3.1.- Zonas verdes (SGDV): | 0 m ² | |
| D.3.2.- Equipamientos (SGDE): | 0 m ² | |
| D.3.3.- Red viaria (SGDC): | 296 m ² | |
| D.4.- Superficie del ámbito (sin SG): | 40.094 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Industrial (I) | |
| D.6.- Edificabilidad máxima (AO; ie) | 19.205 m ² t | 0,48 m ² t/m ² s |
| D.7.- Densidad poblacional máxima | 0 hab | 0 hab/ha |