

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
PRIEGO (CUENCA)**

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

<u>1.- ORDENANZAS PARTICULARES. DEFINICIÓN</u>	<u>10</u>
<u>2.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO</u>	<u>10</u>
2.1.- CONTENIDO	10
2.2.- TIPOS DE ORDENANZAS PARTICULARES	11
<u>3.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE</u>	<u>12</u>
3.1.- CONTENIDO	12
3.2.- TIPOS.....	12
<u>4.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO</u>	<u>12</u>
4.1.- CONTENIDO	12
4.2.- TIPOS.....	12
<u>5.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS</u>	<u>13</u>
<u>6.- ORDENANZA R1</u>	<u>15</u>
6.1.- DEFINICIÓN	15
6.1.1.- CLASIFICACIÓN	15
6.2.- ORDENANZA R1-A	15
6.2.1.- TIPOS DE ACTUACIÓN.....	15
6.3.- CONDICIONES DE PARCELA.....	15
6.3.1.- PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO.....	15
6.3.2.- OCUPACIÓN.....	15
6.3.3.- CONDICIONES DE ALINEACIONES. Y RASANTES	15
6.3.4.- RETRANQUEOS Y AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	16
6.3.5.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA.	16
6.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN	16
6.4.1.- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	16
6.4.2.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	16
6.4.3.- CUBIERTAS.....	16
6.4.4.- PATIOS.	17
6.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS.....	18
6.5.1.- FACHADAS.	18

6.5.2.-	CUBIERTAS.....	20
6.5.3.-	CERRAMIENTOS, MUROS Y VALLAS.....	20
6.5.4.-	ACTUACIONES SINGULARES.....	20
6.6.-	DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO..	20
6.7.-	DOTACION DE APARCAMIENTO	21
6.8.-	APROVECHAMIENTOS	22
6.9.-	ORDENANZA DE PROTECCION AMBIENTAL R1-B.....	23
6.9.1.-	DEFINICION	23
6.9.2.-	TIPOS DE ACTUACIÓN.....	23
6.10.-	CONDICIONES DE PARCELA.....	25
6.10.1.-	PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO	25
6.10.2.-	OCUPACIÓN.....	25
6.10.3.-	CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	25
6.10.4.-	ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	25
6.11.-	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	25
6.11.1.-	ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS.....	25
6.11.2.-	FONDO MAXIMO.....	25
6.11.3.-	CUBIERTAS.....	26
6.11.4.-	PATIOS.....	26
6.12.-	CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS	26
6.12.1.-	FACHADAS.....	26
6.12.2.-	CUBIERTAS.....	27
6.12.3.-	CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.....	27
6.13.-	DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO	28
6.14.-	DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	29
6.15.-	APROVECHAMIENTO.....	29
7.-	ORDENANZA R2 . RESIDENCIAL ADOSADA O EN HILERA	30
7.1.-	DEFINICION.....	30
7.1.1.-	TIPOS DE ACTUACIÓN.....	30
7.2.-	CONDICIONES DE PARCELA	30
7.2.1.-	PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO	30
7.2.2.-	OCUPACIÓN	30
7.2.3.-	CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	30
7.2.4.-	RETRANQUEOS Y AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	30
7.2.5.-	ESPACIO LIBRE DE PARCELA.....	31
7.3.-	CONDICIONES DE VOLUMEN	31
7.3.1.-	ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.....	31
7.3.2.-	FONDO EDIFICABLE	31
7.3.3.-	PATIOS	31
7.4.-	CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS	32
7.4.1.-	CERRAMIENTOS MUROS Y VALLADOS.....	32

7.5.-	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO .	32
7.6.-	DOTACION DE APARCAMIENTOS	32
7.7.-	APROVECHAMIENTOS	32
8.-	ORDENANZA -R3 . RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	33
8.1.-	. DEFINICION	33
8.2.-	CLASIFICACIÓN	33
8.3.-	. TIPOS DE ACTUACIÓN:	33
8.4.-	CONDICIONES DE PARCELA	33
8.4.1.-	PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO	33
8.4.2.-	OCUPACIÓN	33
8.4.3.-	CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES	34
8.4.4.-	RETRANQUEOS Y ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN:	34
8.4.5.-	ESPACIO LIBRE DE PARCELA.	34
8.5.-	.CONDICIONES DE VOLUMEN	34
8.5.1.-	EDIFICABILIDAD	34
8.5.2.-	.ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS	34
8.5.3.-	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	35
8.5.4.-	CUBIERTAS	35
8.5.5.-	PATIOS	35
8.6.-	CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS.	35
8.6.1.-	FACHADAS.	35
8.6.2.-	CUBIERTAS	35
8.6.3.-	SALIENTES, VUELOS Y ALEROS	35
8.6.4.-	CERRAMIENTOS DE PARCELA, VALLADO	36
8.7.-	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.	36
8.8.-	DOTACION DE APARCAMIENTOS	37
8.9.-	APROVECHAMIENTO	38
9.-	ORDENANZA PRODUCTIVO COMERCIAL (P-C)	39
9.1.-	DEFINICION	39
9.2.-	CLASIFICACION	39
9.3.-	TIPOS DE ACTUACIÓN	39
9.4.-	CONDICIONES DE PARCELA	39
9.4.1.-	PARCELA MÍNIMA	39
9.4.2.-	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	39
9.4.3.-	OCUPACIÓN DE PARCELA	39
9.4.4.-	ALINEACIONES Y RASANTES	39
9.4.5.-	RETRANQUEOS	39
9.4.6.-	ESPACIO LIBRE DE PARCELA	40
9.5.-	CONDICIONES DE VOLUMEN	40

9.5.1.-	.EDIFICABILIDAD MAXIMA	40
9.5.2.-	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	40
9.5.3.-	FONDO EDIFICABLE	40
9.5.4.-	FRENTE MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN	40
9.5.5.-	PATIOS	40
9.5.6.-	RAMPAS	40
9.5.7.-	CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN	40
9.6.-	CONDICIONES ESTETICAS Y COMPOSITIVAS	40
9.7.-	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.	41
9.8.-	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	42
9.9.-	APROVECHAMIENTO	42
<u>10.-</u>	<u>ORDENANZA E. - EQUIPAMIENTOS.</u>	<u>43</u>
10.1.-	. DEFINICION.....	43
10.2.-	DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE.	43
10.3.-	DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.	43
10.4.-	CONDICIONES ESTÉTICAS	44
10.5.-	. APROVECHAMIENTO.....	44
<u>11.-</u>	<u>ORDENANZA E.S. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</u>	<u>44</u>
11.1.-	DEFINICION	44
11.2.-	DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO	44
11.3.-	DETERMINACIONES DE USO.	44
<u>12.-</u>	<u>ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES (EL)</u>	<u>45</u>
12.1.-	DEFINICION.....	45
12.2.-	CLASIFICACION	45
12.3.-	DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE . 45	
12.4.-	ALTURAS.....	45
12.5.-	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO	45
12.6.-	CONDICIONES ESTETICAS.	45
<u>13.-</u>	<u>. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE EQUIPADO (ELE).....</u>	<u>46</u>
13.1.-	DEFINICION	46

13.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE. .	46
13.3.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO .	46
13.4.- DESARROLLO DEL E.L.E.	46
<u>14.- ORDENANZA VIARIO –(V)</u>	<u>46</u>
14.1.- DEFINICION	46
14.2.- TIPOS DE VIAS	47
14.3.- CALLES URBANAS EN EL CASCO URBANO CONSOLIDADO (TRADICIONAL).	47
14.4.- CALLES URBANAS DE VEHICULOS EN EL RESTO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	47
14.5.- CALLES DE PEATONES Y DE TRAFICO NO MOTORIZADO.	48
14.6.- APARCAMIENTOS PUBLICOS.	48
<u>15.- NORMA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE SU-PC</u>	<u>50</u>
15.1.- DEFINICION.	50
15.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLES.	50
15.2.1.- ALTURA MÁXIMA	50
15.2.2.- APROVECHAMIENTO	50
15.2.3.- OCUPACION DEL SUELO	50
15.2.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	50
15.2.5.- PARCELA MÍNIMA	50
15.2.6.- RETRANQUEOS MÍNIMOS	50
15.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.	51
15.4.- CONDICIONES DE DISEÑO	51
15.5.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	51
15.6.- FICHA SAU. I.1. PRODUCTIVO* COMERCIAL	53
<u>16.- .CONDICIONES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA</u>	<u>56</u>
16.1.- DEFINICION	56
16.2.- CONDICIONES DE USO.	56
16.3.- CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (RR-1 , RR-2)	57
16.3.1.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA.	57
16.3.2.- CONDICIONES DE PARCELA.	58
16.3.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE ...	58
16.3.4.- CONDICIONES DE CERRAMIENTO DE PARCELAS.	60

16.3.5.-	CONDICIONES PARA OTROS USOS	60
16.4.-	CONDICIONES ESTÉTICAS (RR-1 , RR-2).....	61
16.5.-	CONDICIONES DE ARBOLADO (REFORESTACIÓN).....	61
<u>17.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</u>		62
<u>18.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA</u>		62
18.1.-	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	62
18.2.-	CONDICIONES DE USOS DEL R.P.P.	62
18.3.-	DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE .	62
18.4.-	CONDICIONES ESTÉTICAS.	63
18.5.-	CONDICIONES DE ARBOLADO (REFORESTACIÓN).....	64
<u>19.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL - R.PC</u>		64
19.1.-	DEFINICION Y DELIMITACION	64
19.2.-	CONDICIONES DE USOS.....	64
19.3.-	CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO EN EL RPC.....	65
19.4.-	CONDICIONES ESTÉTICAS	65
<u>20.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE P. AMBIENTAL. (RPA)</u>		65
20.1.-	DEFINICION Y DELIMITACION	65
20.2.-	RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES RPA-1	66
20.2.1.-	DEFINICION	66
20.2.2.-	AMBITO DE APLICACIÓN	66
20.2.3.-	PROTECCION	66
20.3.-	AUTORIZACIONES Y USOS	69
20.3.1.-	ESQUEMA DE CAUCES	72
<u>21.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES RPA-2</u>		74
21.1.-	AMBITO DE APLICACIÓN	74
21.2.-	ZONA DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	74
21.3.-	REGULACIÓN DE USOS	74
21.4.-	CESIONES Y OCUPACIONES DE VÍAS PECUARIAS	75
21.5.-	INFRACCIONES Y SANCIONES	75
21.6.-	DESAFECTACIÓN Y MODIFICACIONES DEL TRAZADO.....	75
21.7.-	ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAMINOS	75

21.8.-	NORMAS DE PROTECCIÓN DE CAMINOS.....	75
22.-	<u>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS(RPI)</u>	<u>76</u>
23.-	<u>NORMA URBANÍSTICA PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES (RPI-A).....</u>	<u>76</u>
23.1.-	ÁMBITO DE LA APLICACIÓN.....	76
23.2.-	RÉGIMEN JURÍDICO	76
23.3.-	CARRETERAS. ZONAS DE PROTECCIÓN.....	76
23.3.1.-	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.....	76
23.3.2.-	ZONA DE SERVIDUMBRE.....	77
23.3.3.-	ZONA DE AFECCIÓN.....	77
23.3.4.-	LÍNEA LIMITE DE EDIFICACIÓN.....	77
23.3.5.-	TRAVESÍAS Y REDES ARTERIALES	77
23.4.-	CARRETERAS AUTONÓMICAS. ZONAS DE PROTECCIÓN	77
23.4.1.-	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.....	77
23.4.2.-	ZONA DE SERVIDUMBRE	77
23.4.3.-	ZONA DE PROTECCIÓN.....	78
23.4.4.-	LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN.....	78
23.4.5.-	TRAVESIAS	78
23.5.-	AREAS DE SERVICIOS DE LAS VÍAS	78
23.6.-	PUBLICIDAD	78
23.7.-	ESQUEMA CARRETERAS	79
24.-	<u>NORMA URBANÍSTICA PROTECCIÓN DE INSTALACIONES Y REDES DE SERVICIO (RPI-B).....</u>	<u>80</u>
24.1.-	AMBITO.....	80
24.2.-	RED ELÉCTRICA.	80
24.3.-	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	82
24.4.-	RED DE SANEAMIENTO	82
24.5.-	RED DE GAS , GASEODUCTOS , OLEODUCTOS Y SIMILARES	82
24.6.-	RED DE TELECOMUNICACIONES	82
24.6.1.-	CRITERIOS GENERALES	82
24.6.2.-	NORMA URBANISTICA DE TELECOMUNICACIONES	83
25.-	<u>OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN.....</u>	<u>85</u>
25.1.-	PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	85
25.2.-	INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL	86
25.3.-	PROTECCION DE LA VEGETACION	86

25.3.1.-	MASAS ARBÓREAS.	86
25.3.2.-	APROVECHAMIENTOS FORESTALES DE CONSERVACIÓN	86
25.3.3.-	TALA DE ARBOLADO PARA TRANSFORMACIÓN DE USO	86
25.4.-	PROTECCION DE LA FAUNA	87
25.4.1.-	CERCAS Y VALLADOS	87
25.4.2.-	PUESTOS FIJOS DE CAZA	87
25.4.3.-	OBRAS EN CAUCES NATURALES	87
25.5.-	PROTECCION DE LA ATMOSFERA	87
25.5.1.-	.CONSIDERACION DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y ACÚSTICAS	87
25.6.-	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO – ARTISTICO.	87
25.6.1.-	DEBERES DEL AYUNTAMIENTO	87
25.6.2.-	DEBERES DE LOS PARTICULARES	88
25.6.3.-	OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS O BIENES DE INTERÉS CULTURAL ...	88
25.6.4.-	OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN	90
25.6.5.-	DECLARACIÓN DE RUINA EN INMUEBLES CATALOGADOS	91
25.6.6.-	GRADOS DE PROTECCIÓN	91
25.6.7.-	OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN	92
25.6.8.-	CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO	93

1.- ORDENANZAS PARTICULARES. DEFINICIÓN

Conjunto de disposiciones y determinaciones que regulan el uso y la edificación en las diferentes zonas en que se ha calificado el suelo. Se denominan también Normas Urbanísticas Particulares.

2.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

2.1.- CONTENIDO

La Ordenanza Particular incluye:

1. Unas Determinaciones sobre Aprovechamiento y Volumen en las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos, etc. que sirven para definir el aprovechamiento que se incluye como una determinación más. Las Ordenanzas Generales son subsidiarias de las Particulares de manera que cuando algo no se regula en estas últimas hay que acudir a las primeras y si existen determinaciones sobre una variable de ambas ordenanzas, prevalece lo dispuesto en la Ordenanza Particular.
2. Unas Determinaciones sobre Uso y Destino de la Edificación y el Suelo, en las que se señala:
 - A.- El uso predominante.
 - B.- Los usos admisibles
 - B.1-Los usos admisibles compartidos para los que, en algún caso se dictan condiciones complementarias que no eximen del cumplimiento de la legislación vigente y que pueden ser complementadas, matizadas o modificadas por el Ayuntamiento sin que ello suponga modificación sustancial del Plan de Ordenación Municipal.
 - B.2-Los usos admisibles en edificio exclusivo, bien con un tope máximo de superficie construible, bien sin restricción.
- A los usos admisibles compartidos dentro de los porcentajes establecidos, se les adjudica el mismo coeficiente de homogeneización que al uso principal puesto que las posibilidades de su realización son las mismas para todas las parcelas. No ocurre lo mismo con los usos admisibles en edificio exclusivo o en el mismo edificio con un porcentaje superior al establecido, en los que juega el coeficiente de homogeneización. Así si una parcela con uso predominante A cuyo índice de homogeneización es 0,5, quiere edificarse con uso admisible B cuyo índice o coeficiente de homogeneización es 1, la superficie construible para uso B será el 50% de la construible para uso A.
3. Eventualmente, unas Determinaciones Estéticas si las incluidas en las Ordenanzas Generales no son suficientes.

En el caso de la Ordenanza de Equipamiento todos los usos dotacionales son predominantes, excepto los que se señalan específicamente en la misma. No obstante el P.O.M. asigna un uso concreto que puede ser modificado por acuerdo de Pleno en base a un informe de los Servicios

Técnicos Municipales o, en su caso, de especialistas en la materia, que justifique la innecesariedad del uso que se suprime en la localización prevista por el P.O.M.

2.2.- TIPOS DE ORDENANZAS PARTICULARES

Se contemplan las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residenciales.(R)

R1. Zona de edificación en manzana cerrada en Casco urbano consolidado , con alineación a fachada (edificación cerrada).Se establecen dos niveles atendiendo a su grado de protección :

R-1-A. Residencial en manzana cerrada .

R-1-B. Residencial en manzana cerrada de protección ambiental.

R2. Zonas de edificación en casco urbano consolidado y casco urbano de ensanche, residencial adosada o en hilera.

R3 Zonas de vivienda unifamiliar aislada. Se distinguen dos grados atendiendo a diferentes parámetros urbanísticos:

R3 - 1°.

R3 - 2°

Productivo Comercial (P)

PC-1. Zonas de edificaciones entre medianeras para usos globales Productivo Comercial

PC-2. Zonas de edificaciones aisladas de pequeña dimensión, para usos globales Productivo Comercial

Productivo Comercial

Equipamientos

D. Deportivo

E. .educativo

ES. Especiales

PS. Interés público y social

R. Religioso

Espacios libres.

EL . Espacios libres y zonas verdes .

ELL. Espacio Libre Equipado.

Viario.

RV. Red viaria.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

3.1.- CONTENIDO

La ordenanza Particular en Suelo Urbanizable incluye:

- Unas Determinaciones de Aprovechamiento en las que se señalan los parámetros fundamentales necesarios para regular la edificación del sector. Estos parámetros sirven de marco junto con las Ordenanzas Generales, para la redacción de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial que necesariamente deben redactarse .
- Unas Determinaciones de Uso y Destino de la edificación y el Suelo. - En las que se explicita el uso o usos característicos. Son también el marco para el desarrollo de las ordenanzas del Plan Parcial.
- Unas condiciones de desarrollo en las que se especifican las obligaciones y requisitos que deben cumplirse para poder desarrollar el sector.

3.2.- TIPOS

Ordenanza Productivo-Comercial

SU-PC . Regula el desarrollo del sector de uso característico Productivo – Comercial

4.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

4.1.- CONTENIDO

Regulan la edificación y el uso en el Suelo Rústico.

Se trata de Normas que regulan las actividades los usos y las edificaciones que eventualmente puedan construirse en esta clase de Suelo.

Incluyen la definición del régimen urbanístico del suelo, las condiciones de parcelación con la definición de núcleo de población y las condiciones de edificación para cada uno de los diferentes usos autorizados explicitando las condiciones en que tiene lugar esa autorización.

4.2.- TIPOS

Se distinguen dos tipos:

Suelo rústico de reserva (RR) y suelo rústico de protección (RP)

En Suelo rústico de Reserva, se prevén dos subtipos: RR1 y RR2

En Suelo rústico protegido en el que se incluyen 4 subtipos:

- RPA. Suelo rústico de protección ambiental.
- RPC Suelo rústico de protección cultural.
- RPI. Suelo rústico de protección de infraestructuras
- RPP. Suelo rústico de protección paisajística

Para cada uno de ellos se prevén unas Ordenanzas o Normas Particulares:

Sobre todas estas Ordenanzas específicas para cada clase de suelo, se superponen unas Normas Urbanísticas de Protección que regulan elementos o zonas específicas que pueden situarse en las diferentes clases de suelo sin solución de continuidad.

Incluyen una regulación del uso en el interior de las áreas afectadas y, eventualmente, de la edificación que a veces reenvía a la norma u ordenanza particular del ámbito más extenso que atraviesa el elemento de que se trate.

5.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Como se ha dicho anteriormente, el Plan establece eventualmente alguna condición para la compatibilización de algún uso concreto. Estas condiciones puntualmente y razonadamente podrán ser modificadas por el Pleno Municipal.

ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

6.- ORDENANZA R1

6.1.- DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas del casco urbano consolidado con edificaciones en manzana cerrada.

6.1.1.- CLASIFICACIÓN

Se distinguen dos grados:

R1-A . y R1-B

6.2.- ORDENANZA R1-A

6.2.1.- TIPOS DE ACTUACIÓN

Se permiten todos los tipos de obras. (Reguladas en el documento NORMAS DE TRAMITACION).

La concesión de licencias para cualquier tipo de obras queda condicionada en su caso a la eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar dichos impactos en las edificaciones sobre las que se actúa.

La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada en su caso a las determinaciones expresadas en el articulado general de esta Normativa.

6.3.- CONDICIONES DE PARCELA

6.3.1.- PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO

Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, y capaz de acoger una vivienda habitable .

A efectos de parcelaciones o segregaciones , la superficie mínima de parcela será de 50 m² y frente mínimo igual o superior a 5 m..

6.3.2.- OCUPACIÓN.

Vendrá dada por la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable

6.3.3.- CONDICIONES DE ALINEACIONES. Y RASANTES

Las alineaciones, tanto las interiores si existiesen como las de fachada, y las rasantes son las definidas en la Alineación oficial y los planos de propuesta.

6.3.4.- RETRANQUEOS Y AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

No se permiten los retranqueos

La edificación principal estará contenida, cuando no exista fondo acotado de otra dimensión, en el área delimitada por la alineación exterior y una paralela a la misma a 15 m., siempre que se cumplan las condiciones de retranqueos y patio habitable.

6.3.5.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

6.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN .

6.4.1.- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

Se establece las siguientes alturas máximas en función del ancho de calle definido por la Alineación Oficial.

Ancho calles	Nºplantas Máximo	Altura cornisa Máxima
<9 metros	3	7.70
>0=9 metros	3	9.40

En casos particulares, con objeto de tapar medianerías existentes o razones compositivas, el Ayuntamiento, podrá alterar los anteriores parámetros, sin que ello conlleve aumento del aprovechamiento privativo.

6.4.2.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Los fondos máximos edificables serán de 15 m. desde la alineación exterior.

En planta baja cuando el uso no sea residencial se autoriza la edificación completa del patio con cubierta plana.

En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas: higiénicas, de posición, de parcelación, etc.

6.4.3.- CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 25° (47%) resolviendo los encuentros con las cubiertas colindantes.

Se prohíben expresamente la cubierta plana.

Se prohíben las buhardillas enrasadas a fachada.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cms.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de

televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obra de nueva planta estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Se prohíben expresamente las chimeneas y demás elementos que sobrepasen la cubierta en metales galvanizado o anodizado

Su tratamiento será coherente con el de la edificación tradicional, no admitiéndose áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta, siempre que su superficie no supere el 50% de cada paño de la cubierta. Se recomienda este tipo de huecos frente a las buhardillas de iluminación. De existir estas últimas, se situarán a una distancia no inferior a 0,5 m. del paramento de fachada y sus huecos tendrán una dimensión horizontal máxima de 1.40 m., la suma de la longitud de huecos será menor que 1/3 de la longitud de fachada, mantendrán una modulación armónica con el resto del edificio. La cubrición será del mismo material que el resto de la cubierta.

6.4.4.- PATIOS.

Se permiten los patios de parcela abiertos y cerrados y los patios de manzana.

Los patios tendrán una forma tal que, midiendo su altura desde el nivel del suelo de la primera planta en que existan locales habitables hasta la coronación del paramento que dé a dicho patio, permita que pueda inscribirse un círculo de diámetros un tercio de dicha altura con un límite mínimo de 3 m.. Cumplirán las determinaciones establecidas para los patios en el Documento de Ordenanzas Generales art. 4.3.7

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PATIOS A FACHADA

Se permiten los patios de fachada cuando la longitud de la suma de todas las fachadas que pueda tener el solar sea mayor o igual a 15.00 m.

Su cerramiento será coincidente con la alineación oficial.

El material de cerramiento será el mismo que el utilizado en la fachada.

Tendrá una altura mínima de 2.10 metros y máxima de 3.00 m.

Cuando como consecuencia de dejar patios a fachada se creen medianeras vistas, estas tendrán el mismo tratamiento de las fachadas.

El ancho mínimo del patio será de 3.00 m.

La edificación alineada a fachada será mayor o igual a 10 m. y estará siempre adosada a un lindero lateral.

El nº de patios a fachada en un mismo solar será de uno por fachada y/o 1 patio cada 15 m. de longitud de fachada.

6.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

6.5.1.- FACHADAS.

1. COMPOSICIÓN.

La composición de fachada será plana, se atenderá a la tipología de fachada dominante en el entorno, y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

- No podrán realizarse frentes continuos de fachada de longitud excesiva, debiéndose subdividir en módulos de longitud similar a la media dominante en la parcelación tradicional del entorno (no mayores de 25/30 m.), con el fin de no romper, con una continuidad excesiva, el ritmo paisajístico del resto de los edificios. La misma composición de fachadas no podrá repetirse en más de tres fachadas consecutivas de modo idéntico, aunque sí se podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.

La composición de huecos será de tres tipos.

- Ventana rectangular (eje vertical > eje horizontal)
- Ventana – balcón
- Miradores

En todo caso la relación macizo-vano será de predominio del macizo sobre el vano, con una anchura frente máxima de vuelo en cualquiera de los tipos de 1.40 m

En calles de anchura mayor de 9 m . se permite los miradores .Dichos miradores no tendrán una longitud total mayor de 1/3 de la longitud de fachada y con un vuelo máximo de 40 cm..

- La composición de fachada deberá ser unitaria incluyendo la planta baja.
- La distancia del hueco a las medianerías será como mínimo de 0,60 m.
- Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal excepto huecos de garajes .
- Los huecos de planta baja mantendrá modulación similar a los de planta alta, no pudiendo exceder la anchura de éstos en más de un 30% .
 - Cuerpos volados abiertos. Se permiten balcones que abarquen un solo hueco, pudiendo sobrepasar su longitud 25 cm. a cada lado del mismo y con antepecho o barandilla transparente. Su profundidad máxima será de 40 cm. La formación del vuelo no podrá realizarse como prolongación del forjado interior y su canto visto no sobrepasará los 10 cm.
 - Terrazas interiores a fachada. Se permiten las terrazas interiores a fachada siempre que el hueco a fachada se module de la misma manera que en el caso de balcones y con la misma modulación que el resto de la fachada.
 - En planta bajo cubierta los huecos de este tipo de terrazas podrán ser mayor pudiendo exceder su anchura un 30% .
 - Todos los huecos iran preferentemente recercados (cambio de textura y/o color) .
 - Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.

-

2. MATERIALES.

Los paramentos de fachada a vía pública, o visibles desde ésta serán acabados con mampostería, revocos a la cal o enfoscados lisos o morteros monocapa .

Se prohíben dejar vistos expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar.
- Revestimientos cerámicos de cualquier tipo
- Bloques de hormigón en su color.
- Ladrillo cerámico o hidráulico .

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada .

Se recomienda la utilización de materiales provenientes de derribos de edificaciones antiguas.

3. COLORES.

Se admitirán colores ocre, terrosos, rojizos y blancos, acordes con la edificación tradicional ,respetuosa y mimética con la cromatología del lugar. Los colores serán unitarios para todos los elementos del edificio excepto para los recercados que podrán ir de otro color.

Se prohíben expresamente las texturas brillantes.

4. CARPINTERÍAS, REJERÍAS, CONTRAVENTANAS, PERSIANAS O FRAILEROS.

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a las tradicionales.

Se prohíben las ventanas colocadas a haces exteriores.

1. Materiales.

Carpinterías exteriores: Preferentemente de madera, barnizada en colores no brillantes. Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio en colores plateados o dorados. Serán unitarios para todo el edificio, no pudiendo alterarse en parte de él.

Puertas de acceso: Exclusivamente de madera.

Enrejado: Serán preferentemente de forja o en su lugar de hierro , no pintado en colores brillantes.

2. Colores.

Se prohíbe el aluminio plateado o dorado. Los colores serán unitarios para todas las carpinterías del edificio no pudiendo alterarse en parte de él.

5. OTROS ELEMENTOS EN FACHADA.

1. Toldos. Únicamente se podrán instalar en calles de anchura igual o superior a 6 m.

- El vuelo máximo será 1,80 m. y la altura mínima será 2,20 m. y anchura máxima 20 cm. a cada lado del hueco que protege no superando en ningún caso 3 m. de largo.
- Se prohíben expresamente los toldos de materiales plásticos y brillantes.
- Solo se permiten colores lisos .

2. Rótulos. Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con la anchura de los huecos y cumplirán el resto de las condiciones especificadas para estos elementos en las Ordenanzas Generales .

6.5.2.- CUBIERTAS.

1. Materiales.

Las cubiertas serán de teja curva preferentemente del tipo envejecida.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales de cubrición

- Pizarra.
- Acabados metálicos brillantes y no brillantes.
- Fibrocemento.

2. Colores.

Los colores del material de cubierta serán terrizos. Se prohíbe el resto.

3. Canalones y Bajantes.

Preferentemente serán de zinc. Se prohíben los materiales plásticos vistos y fibrocemento.

Irán conectados a la red general de saneamiento estando prohibido que viertan al exterior .

6.5.3.- CERRAMIENTOS, MUROS Y VALLAS.

Los cerramientos de parcelas (tapias o cercas) edificados, se realizarán con mismos materiales que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2.10 m. a excepción de los portones donde se podrán alcanzar alturas de hasta 3.5m.

En el caso de vallado de solares no edificados están prohibidos los cerramientos con otro material que no sean de obra, enfoscada o pintada con una altura mínima de 2.10 m. y máxima de 3.00 m. Preferentemente la coronación de dicho muro se realizará con teja. Las puertas de acceso serán opacas.

6.5.4.- ACTUACIONES SINGULARES.

Previa aprobación del Ayuntamiento, podrá variarse alguna de las condiciones señaladas siempre que ello no suponga incremento del aprovechamiento privativo otorgado por este Plan y se justifique el interés arquitectónico y urbano del proyecto propuesto.

6.6.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.(CAPITULO 5 DE ORDENANZAS GENERALES)

USO PREDOMINANTE. - Residencial multifamiliar y unifamiliar

USOS ADMISIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO. -

USOS ADMISIBLES	USO PORMENORIZADO	SUB-CATEGORÍA
EQUIPAMIENTO	Deportivo	D-1,D-2
	Educativo	TODOS
	Religioso	TODOS
	Sanitario	TODOS
	Servicios Administrativos	A-1,A-2 , A-3
	Sociocultural	TODOS
	Asistencial	TODOS
PRODUCTIVO-COMERCIAL	Espectáculo	TODOS
	Hotelero	TODAS
	Recreativo hostelería	TODAS
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras básicas	Centros de transformación de MT a BT Depósitos de agua Estación base de Telefonía

USOS ADMISIBLES COMPARTIDOS .

Uso Compatible	Uso Pormenorizado	Pl. sótano	Pl.baja	Pl.superior a La baja (1º)	Espacio Libre parcela
EQUIPAMIENTO	Asistencial		SI	SI	
	Sanitario		SI	SI	
	Serv.Adminstrat.		A-1,A-2 A-3	A-1,A-2,A-3	
	Sociocultural		SI	SI	
	Deportivo		D-1		D-0
	Educativo		E-1,E-2,E-3	E-1,E-2	
	Religioso		R-1,R-2	R-1	
PRODUCTIVO-COMERCIAL	Almacenes	AL-1	AL-1		
	Industria	IA IB	IA IB		
	Terciario Industrial		TI	TI	
	Comercial		C-1,C2	C-1,C-2	
	Espectáculos		E-1	E-1	
	Hotelero		SI	SI	
	Recreativo-Hostelería		HO-1,HO-2 HO-3	HO-1,HO-2 HO-3	
	Oficinas		O-1,O-2	O-1,O-2	
RED VIARIA TRANSPORTES	Servicio carreteras				
	Garajes	AP-2.1	AP-2.2, AP-4,AP-5		AP-1
	Estación de autobuses		EA		
	Estación servicio				

6.7.- DOTACION DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m² construidos y en su caso los que correspondan a los usos admisibles con las excepciones y concreciones indicadas en las Ordenanzas Generales.

6.8.- APROVECHAMIENTOS

1. Actuaciones edificatorias en actuaciones asistemáticas o directas

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo.- Coincidente con el aprovechamiento urbanístico aplicado sobre parcela neta.

Aprovechamiento privativo.- Coincidente con el aprovechamiento urbanístico

2. En actuaciones urbanizadoras:

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo.- El expresado en la ficha de la Unidad correspondiente.

Aprovechamiento privativo.- El 90% del aprovechamiento tipo.

NOTA.- No se computa el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no constituyan un espacio habitable .

3. Excesos de Aprovechamiento.

La diferencia positiva entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo se adquirirá por transferencia o por adquisición al Ayuntamiento.

La diferencia negativa entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento p rivativo podrá transferirse a otras parcelas con exceso.

En ambos casos se estará a lo dispuesto en el Plan al respecto.

6.9.- ORDENANZA DE PROTECCION AMBIENTAL R1-B.

6.9.1.- DEFINICION

Es de aplicación en las edificaciones con fachada a las calles marcadas en el pl ano P-2 como R1-B, en las que cualquier actuación deberá mantener la composición volumétrica existente y el actual ritmos de huecos y tratamientos de acabados. Siempre que no se trate de una edificación que se considere fuera de ordenación o fuera de ordenanza o carezca totalmente de interés.

Esta ordenanza será también de aplicación a los edificios colindantes con los catalogados de Interés Histórico Artístico, que se encuentran recogidos en el art. 25.6.8 de este documento.

6.9.2.- TIPOS DE ACTUACIÓN

Se permiten los siguientes tipos de obras de acuerdo con el art. 8.2 de las Normas de Tramitación:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Con las siguientes condiciones para cada una de ellas:

- a) Obras en los edificios.

Del objetivo de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas de la arquitectura que mantiene algún interés ambiental se deriva la recomendación en solares con edificación, de la rehabilitación como regla general, mediante los siguientes tipos de obras:

- A) Restauración
- B) Conservación.
- C) Consolidación.
- D) Rehabilitación
 - D-1) Acondicionamiento
 - D-2) Reestructuración
- E) Exteriores
- F) Reconfiguración .

Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras, por tratarse de edificaciónes ruinosas, se permitirá :

- b) Obras de Demolición ..

Solo se permiten las obras de derribo en el caso de edificios declarados en ruina, mediante el expediente correspondiente.

- c) Obras de nueva edificación:

Pueden ser de los siguientes tipos:

1.-Obras de sustitución

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en el caso de que ésta sustituya a la edificación cuya conservación se propone será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar la demolición, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Conllevará como mínimo:

- Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela y su relación con las colindantes en planta y alzados.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- Memoria justificativa de la necesidad de la demolición.
- Documentación fotográfica acreditativa del estado actual de la edificación.

Para la concesión de licencias de demolición se deberá adjuntar a dicho proyecto de derribo el anteproyecto de construcción de nueva planta que vaya a sustituirlo. En el caso de que el derribo deba realizarse con urgencia, por motivos de seguridad, no será necesario la presentación del anteproyecto que podrá ser sustituido por un compromiso, firmado por el propietario del solar o promotor del derribo de su presentación, en un plazo no superior a tres meses. Todos los tipos de actuación conllevarán necesariamente la adaptación de los añadidos o impactos negativos realizados anteriormente sobre la edificación tradicional a las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Se exigirá por tanto la reforma de los elementos que incumban a las obras a realizar y en la actualidad resulten inconvenientes, para la concesión de la correspondiente licencia.

Las nuevas alineaciones que afecten a edificios incluidos en esta Ordenanza no dejarán a éstos fuera de ordenación. Aplicándose la nueva alineación sólo en el caso de demolición.

2.Obras de Nueva Planta:

En solares libres de edificación, se permiten las obras de nueva planta que cumplirán el resto de las condiciones especificadas en esta Ordenanza.

3.Obras de ampliación.

Se permite, en edificios de una planta , el aumento de su altura, según las condiciones que se especifican en el art. 6.11.1 de este documento.

4.Obras especiales

Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos

- i)Obras de reconstrucción: -
- ii)Obras de recuperación tipológica:.

6.10.- CONDICIONES DE PARCELA.

6.10.1.- PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO

Para obras de nueva planta en solares vacantes o en solares como consecuencia de una demolición las condiciones de parcela serán las mismas que para la Ordenanza R1 -A .

6.10.2.- OCUPACIÓN.

Para obras de nueva planta en solares vacantes o en solares como consecuencia de una demolición las condiciones de ocupación serán las mismas que para la Ordenanza R1 -A

6.10.3.- CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones serán las existentes o las determinadas en la Alineación Oficial

Los retranqueos a la alineación oficial serán los existentes, no pudiendo la línea de la edificación retranquearse o avanzar respecto a su traza actual, excepto en casos de derribo.

6.10.4.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

La posición y dimensiones de los espacios libres de parcela serán los existentes., en caso de derribo serán los resultantes de aplicar las condiciones de fondo máximo edificable y condiciones de la Ordenanza R1 -A.

6.11.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

6.11.1.- ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS.

La altura de la edificación será la del edificio existente en el solar . En caso de sustitución , nueva planta o ampliación de edificios de una planta , se estará a lo siguiente :La altura máxima será la semisuma de las alturas de los edificios colindantes mas próximos , redondeando al entero mayor y con un límite máximo de lo que establece la ordenanza R1 -A en función del ancho de calle.

Cuando alguno de los edificios más próximos sea de una planta, no se considerará la media sino que se tomará la altura del mayor más próximo.

Cuando los dos más próximos sean de una planta se estará a lo dispuesto en la ordenanza R1 -A

La altura máxima a cornisa será la que corresponda al número de plantas en R1 -A.

En edificios medianeros con edificios catalogados, la altura será la misma que la del edificio catalogado a fin de no dejar medianeras vistas del mismo.

Altura libre de pisos.

La altura mínima libre de piso será la existente. En el caso de que la ampliación se produjera en altura como añadido de la primera baja, y caso de que se mantenga la altura original de la planta baja, las plantas añadidas cumplirá en cuanto altura mínima las condiciones de la ordenanza R1 -A.

6.11.2.- FONDO MAXIMO.

Será el existente .Para obras de nueva planta se estará a lo dispuesto en la R1 -A

6.11.3.- CUBIERTAS.

En los incrementos de altura que pudieran producirse la cubierta deberá mantenerse con la misma tipología, pendiente, superficie de fachada, materiales y color que la original.

Para el resto de las actuaciones que puedan alterar la cubierta existente, regirán las condiciones de cubierta establecidas para la Ordenanza R1 -A.

6.11.4.- PATIOS.

Sólo se permitirá la apertura de patios interiores a la edificación en caso de ser imprescindibles para obtener una vivienda habitable. En ese caso el patio no supondrá ruptura de la morfología o inclinación del resto de la cubierta no afectada. En estos patios deberá poder inscribirse una circunferencia de diámetro $1/3h$. altura máxima a cornisa, y mínimo 3 m.

En obras de nueva planta se estará a lo dispuesto en la R1 -A .

Están prohibidos la nueva apertura de patios a fachada.

6.12.- CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS

6.12.1.- FACHADAS.

1. COMPOSICIÓN.

- La tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando los añadidos.

- En obras de reforma o de derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con semejante tipología, traza y proporción que la original. Siempre que no contradiga el Código Civil y estas Ordenanzas .Para solares vacantes se estará a lo dispuesto para este punto en la R1-A .

-En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan y se produzcan, éstas, se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente y en su caso a la determinación para fachadas de la R1-A .

- La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para éstos se especifican en las condiciones estéticas para R1 -A.

- Si se efectuara una reforma en los huecos a efectos de lograr una mejor habitabilidad, los actuales huecos, si cumplen la normativa R1 -A, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo únicamente incrementar su superficie, no superando una proporción vano/macizo igual a la unidad.

- En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, éstos deberán conjugarse con los actuales para acentuar o mantener la tipología y composición tradicional.

- De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie con los de la planta inferior.

- Los dinteles y recercados serán los existentes si cumplen la presente Normativa. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.

2. MATERIALES.

-Los paramentos de fachada serán semejantes a los existentes de: enfoscados con acabados en tonos terrosos o blancos.

-En obras de reforma se mantendrán los acabados existentes que no contradigan la R1 -A .

-En obras de nueva planta o ampliación se estará a lo dispuesto en la R1 -A .

3. COLORES.

Se admitirán colores ocres, terrosos, rojizos y blancos, acordes con la edificación tradicional. Los colores serán unitarios para todos los elementos del edificio excepto para los recercados que podrán ir de otro color.

Se prohíben expresamente las texturas brillantes .

4.CARPINTERIAS , REJERIAS, CONTRAVENTANAS, PERSIANAS O FRAILEROS

- Serán las existentes, si cumplen la Normativa de la Ordenanza R1 -A.

- En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías serán obligatoriamente de madera barnizada o pintada en colores no brillantes..

- Las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio.

- Las protecciones y rejerías de los huecos tomarán como referencia las tipologías tradicionales y serán de forja, tanto en balcones como en rejas.

- Las protecciones y rejerías serán unitarias para todos los huecos del edificio.

OTROS ELEMENTOS DE FACHADA .

- Se atenderán a las especificaciones que para ellos se expresan en las ordenanzas estéticas de R1 -A.

6.12.2.- CUBIERTAS.

1. FORMA

- La composición de la cubierta será la existente.

- En el caso de poderse efectuar actuaciones destinadas a incrementar el número de plantas o la altura de piso de las edificaciones, las cubiertas deberán mantenerse y reconstruirse, con características similares a la existente.

-En la suma de las actuaciones sobre las distintas parcelas deberá reproducir la imagen de conjunto de la cubierta primitiva de la agrupación.

2. ALEROS

- En caso de que se efectúen obras de reforma o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse con la misma solución constructiva empleada en los existentes antes de la intervención.

3. MATERIALES , TEXTURA Y COLOR .

- Serán los existentes salvo añadido ostensiblemente discordante con el conjunto, debiendo en caso de reforma, ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizar el material de derribo completándolo, en su caso, con otros de idénticas características, textura y color.

6.12.3.- CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

-Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan , siempre que cumplan la normativa de R-1A

-Será obligatorio recuperar, reconstruir, mantener y completar las vallas al modo tradicional.

-El resto de los casos se atenderán a las especificaciones de las ordenanzas estéticas para la R -1ª

6.13.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO

Uso predominante. - Residencial multifamiliar y unifamiliar

Usos compatibles compartidos con el uso predominante

USOS COMPATIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO. -

USO COMPATIBLE	USO PORMENOR	SUB-CATEGORÍA
EQUIPAMIENTO	Deportivo	NO
	Educativo	TODOS
	Religioso	TODOS
	Sanitario	S-2-S-3
	Servicios Administrativos	A-1
	Sociocultural	SI
	Asistencial	SI
PRODUCT.-COMERCIAL	Espectáculos	E-1,E-2
	Hotelero	TODAS
	Recreativo hostelería	TODAS
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras básicas	Centros de transformación

USOS COMPARTIDOS,-

USOS COMPATIBLES	USO Pormenorizado	Pl. sótano	PL.baja	PL.primera	Espacio Libre Parcela
EQUIPAMIENTO	Asistencial		SI	SI	
	Sanitario		S-2	S-2	
	Serv.Administrativ		A-1	A-1	
	Sociocultural		SI	SI	
	Deportivo		NO	NO	D-0
	Educativo		E-1.E-2.E-3	E-1,E-2,E-3	
	Religioso		R-1,R-2		
PROD.COMERCIAL	Almacenes	AL-1	AL-1		
	Industria	IA	IA		
	Terciario Industrial		TI	TI	
	Comercial		C-1,C-2	C-1	
	Espectáculos	-	E-1		
	Hotelero		H-1,H-2	H-1,H-2	
	Recreativo-hostelería		HO-1.HO-2, HO-3	HO-1,HO-2	
	Oficinas		O-1,O-2	O-1,O-2	
RED VIARIA TRANSPORTES	Garajes	AP-2.1	AP-2.2 AP-4 AP-5		AP-1

6.14.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m² construido s y en su caso los que correspondan a los usos admisibles con las excepciones y concreciones indicadas en las Ordenanzas Generales.

6.15.- APROVECHAMIENTO.

Dadas las características de las edificaciones y de las actuaciones permitidas, se entiende que todo el aprovechamiento esta patrimonializado.

Si este aprovechamiento fuera inferior al 90% del especificado por la ordenanza R1 -A , la diferencia podrá ser transferida a otras parcelas edificables .

El volumen de la edificación será el existente en las construcc iones cubiertas en la actualidad y que no constituyan impacto negativo, permitiéndose , excepto en los edificios de Interés Histórico que deberán mantener la altura actual , su ampliación en altura hasta la que permita la ordenanza, en el caso de que se trate de edificios de una sola planta.

En el caso de que las edificaciones actuales superen las condiciones de volumen establecidas para la ordenanza de nueva edificación se podrán mantener las condiciones preexistentes con igual forma, disposición y traza o en todo caso con la reducción permitida en altura.

Si estas determinaciones dan lugar a un aprovechamiento inferior al otorgado en el área de reparto en que se sitúa la parcela, el defecto podrá ser transferido a otras parcelas.

7.- ORDENANZA R2 . RESIDENCIAL ADOSADA O EN HILERA .

7.1.- DEFINICION.

Regula la edificación en zonas del casco urbano de ensanche con edificaciones adosadas o en hilera con el uso característico residencial unifamiliar .

7.1.1.- TIPOS DE ACTUACIÓN

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada en su caso a las determinaciones expresadas en el articulado general de esta Normativa.

7.2.- CONDICIONES DE PARCELA .

7.2.1.- PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO .

Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan y capaz de acoger una vivienda habitable .A efectos de segregaciones o parcelaciones la superficie mínima de parcela será de 70 m² y frente mínimo igual o superior a 5 m.

7.2.2.- OCUPACIÓN

La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable

7.2.3.- CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones, tanto las interiores si existiesen como las de fachada, y las rasantes son definidas en la Alineación oficial y en los planos de propuesta .

7.2.4.- RETRANQUEOS Y AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

1 Área de movimiento.

La edificación principal estará contenida, cuando no exista fondo acotado de otra dimensión, en el área delimitada por la alineación exterior y una paralela a la misma a 12 m., siempre que se cumplan las condiciones de retranqueos y patio habitable.

2.Retranqueos :

2.A .Retranqueos a fachada :

Se establecen los siguientes casos :

a).En proyecto unitario que abarque el frente completo de una manzana :Si el fondo de las parcelas de ese frente es menor de 19m. se permite la posibilidad de dejar un retranqueo a fachada entre 1.50 y 3.00 m .

Si el fondo de las parcelas es mayor o igual 19 m. será obligatorio un retranqueo a fachada de 3. 00 m.

b).Proyectos que no abarquen el frente completo de una manzana :

Si.el fondo de las parcelas de ese frente es menor 19m. se prohíben los retranqueos.

Si el fondo de las parcelas de ese frente es mayor de 19m. ,a lo largo de todos sus lados, será obligatorio dejar un retranqueo a fachada de 3m.

Podrá eximirse de esta obligación aquellas manzanas que se encuentren consolidadas con edificio a fachada en un porcentaje mayor o igual al 50% de la longitud de la fachada.

2B. Retranqueos a testeros :

Cumplirán las condiciones generales para los patios de manzana .

2C . Retranqueos a linderos :

Prohibidos . Excepcionalmente cuando se trate de actuaciones que abarquen un frente completo de manzana se permite la tipología de viviendas pareadas . En este caso el retranqueo a linderos será de 3 m .

7.2.5.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna, sobre rasante. Deberá acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación, y en su caso, cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en esta zona de ordenanza.

7.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN .

7.3.1.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

Se establece una altura máxima de 2 plantas sobre rasante y una altura máxima a cornisa de 6.60 metros.

En casos particulares, con objeto de tapar medianerías existentes o razones compositivas, el Ayuntamiento, podrá elevar una planta la edificación, sin que este aumento del aprovechamiento urbanístico conlleve aumento del aprovechamiento privativo.

7.3.2.- FONDO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable será de doce metros. (12m.)

7.3.3.- PATIOS

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales

7.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS .

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.5 de la ordenanza R1 -A

Cuando se trate de viviendas adosadas deberá seguirse una composición homogénea en la edificación a lo largo de las fachadas de un mismo tramo de calle dentro de cada manzana, pudiéndose establecer ritmos variados siempre que se mantenga una estructura compositiva serial apreciable visualmente sin dificultad.

7.4.1.- CERRAMIENTOS MUROS Y VALLADOS

El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 0,80 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos o rejas, hasta una altura máxima de 2,20 m. Están prohibidos los cerramientos con malla galvanizada a frente (fachada) de parcela.

7.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO .

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.6. de la ordenanza R1-A

7.6.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m² construidos y en su caso los que correspondan a los usos admisibles , con las excepciones y condiciones expresadas en las Ordenanzas Generales .

7.7.- APROVECHAMIENTOS .

1.Actuaciones edificatorias en actuaciones asistemáticas o directas

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo. - 1 m²/m² de uso característico residencial unifamiliar aplicado sobre la parcela inicial .

Aprovechamiento privativo. - Coincidente con el aprovechamiento urbanístico

2.En actuaciones urbanizadoras o sistemáticas :

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo. - El expresado en el documento de Gestión .

Aprovechamiento privativo. - El 90% del aprovechamiento tipo.

NOTA.- No se computa el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no constituyan viviendas independientes.

3. Excesos de Aprovechamiento.

La diferencia positiva entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo se adquirirá por transferencia o por adquisición al Ayuntamiento. La diferencia negativa entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento privativo podrá transferirse a otras parcelas con exceso.

En ambos casos se estará a lo dispuesto en el Plan a este respecto.

8.- ORDENANZA -R3 . RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

8.1.- .DEFINICION

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado con uso predominante residencial unifamiliar aislada.

8.2.- CLASIFICACIÓN.

Se distinguen dos grados: Atendiendo a distintos parámetros urbanísticos

Grado 1°.

Grado 2°.

8.3.- . TIPOS DE ACTUACIÓN:

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencias para cualquier tipo de obras queda condicionada en su caso a la eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar dichos impactos en las edificaciones sobre las que se actúa.

La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada en su caso a las determinaciones expresadas en el articulado general de esta Normativa.

8.4.- CONDICIONES DE PARCELA.

8.4.1.- PARCELA MÍNIMA Y FRENTE MÍNIMO

Se considera parcela mínima edificable a la existente con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, y capaz de acoger una vivienda habitable una vez cumplidos los retranqueos de esta ordenanza para el grado de que se trate.

Quedan incorporadas al planeamiento los frentes de anchura inferior existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal .

En caso de segregaciones o nuevas parcelaciones será:

	Grado 1°	Grado 2°
Parcela mínima	300 m2	500 m2
Frente mínimo	11 m.	12.00 m.

8.4.2.- OCUPACIÓN

El porcentaje de ocupación de la edificación sobre parcela neta será:

Grado 1°	Grado 2°
50%	40%

8.4.3.- CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES

1.Alineaciones de parcela

Serán las indicadas en los planos correspondiente o Alineación oficial y en su caso en el proyecto de desarrolla de la U.E.

2. Rasantes de parcela

Serán las indicadas en los planos correspondiente o Alineación oficial y en su caso en el proyecto de desarrolla de la U.E.

8.4.4.- RETRANQUEOS Y ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación estará contenida dentro de los limites marcados por los siguiente s retranqueos:

Retranqueos	Grado 1º	Grado 2º
A fachada	6.00 m.	6.00 m.
A linderos	3.00 m.	3.00 m.
A testero	3.00 m.	3.00 m.

8.4.5.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

El espacio libre de parcela, será el espacio restante de aplicar las condiciones de retranqueo de l a edificación, explicada en el punto anterior. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación sobre ni bajo rasante distinta de la señalada en el cuadro de usos admisibles. Deberá cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas para esta o rdenanza.

Y en el caso particular de garajes , podrán colocarse adosados a linderos colindantes , previo acuerdo notarial de los propietarios afectados y siempre que este garaje esté también adosado a la edificación a la que es anexo y regirán los mismos c riterios compositivos que para el resto de la edificación.

8.5.- .CONDICIONES DE VOLUMEN

8.5.1.- EDIFICABILIDAD

Definiéndose como m2 de superficie edificada sobre rasante por m2 de superficie de parcela neta .

	Grado 1º	Grado 2º
Edificabilidad	0.57 m2/m2	0.45 m2/m2

8.5.2.- .ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

	Grado 1º	Grado 2º
Altura máxima cornisa	6.60m.	6.60 m.
Nº plantas sobre rasante	2	2

La altura máxima se medirá desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose elevar la edificación sobre el terreno bien para ventilación, bien para facilitar la entrada al garaje subterráneo 1,25 m., medidos hasta la parte superior del forjado de la planta baja, sin superar el número de plantas

8.5.3.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se establece fondo edificable. El área de movimiento será el resultado de la aplicación de las disposiciones de ocupación y retranqueo.

8.5.4.- CUBIERTAS

Quedará a juicio del autor del proyecto, si bien la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 70% (35°).

A efectos del cómputo de edificabilidad el espacio bajo cubierta computa a partir de 1.50 m de altura siempre que cuente con iluminación natural .

8.5.5.- PATIOS

Los patios interiores al área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto y cumplirán las condiciones generales señaladas para los patios.

8.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS.

8.6.1.- FACHADAS.

A -Composición: La composición de fachadas será libre en todo el ámbito afecto por esta ordenanza , procurando atenerse a la tipología tradicionales de la zona, armonizando con el entorno y con el paisaje urbano.

B.- Materiales y acabados: Cumplirán lo especificado para la ordenanza R1 -A

8.6.2.- CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas. Están prohibidas las cubiertas planas.

Se permiten terrazas en cubierta en una superficie no mayor de l 30% de la superficie total de planta primera. Los petos de protección los formará la parte de cubierta desde el alero hasta el encuentro con la terraza . Quedando prohibidos los petos de fábrica, prefabricados o metálicos.

En cuanto a los materiales de cubierta se estará a lo dispuesto en la ordenanza R1 -A.

8.6.3.- SALIENTES, VUELOS Y ALEROS

En lo que respecta a los vuelos y salientes, estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y, siempre que no sobrepas en los límites del área de movimiento de la edificación. Tan sólo los aleros podrán sobresalir de la línea de retranqueo, cuando estos no sobrepasen el vuelo de 1.00 m., en caso contrario deberán mantenerse dentro del área de movimiento de la edificación.

8.6.4.- CERRAMIENTOS DE PARCELA, VALLADO

La altura de la franja opaca no será superior a los 0,80 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos o rejas, hasta una altura máxima de 2,20 m. Están prohibidos los cerramientos con malla galvanizada en frente de parcela (fachada).

8.7.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante.- Residencial unifamiliar aislada.

USOS ADMISIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO.-

USO COMPATIBLE	USO PORMENORIZADO	SUB-CATEGORÍA
EQUIPAMIENTO		
	Educativo	TODOS
	Religiosos	TODOS
	Sanitario	TODOS
	Servicios Administrativos	A-1, A-2, A-3
	Sociocultural	TODOS
	Asistencial	TODOS
PRODUCTIVO-COMERCIAL	Espectáculo	E-1,E-2
	Hotelero	TODAS
	Recreativo hostelería	TODAS
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras básicas	Centros de transformación Depósitos de agua
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Límite de dos viviendas por parcela y una vivienda por planta
RED VIARIA-TRANSPORTE	Estación de autobuses	SI

En esta situación el espacio libre de parcela no podrá ser subdividido -

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS

USO COMPATIBLE	USO PORMENOR.	Pl. sótano	Pl. baja	Pl.superior a La baja	Espacio libre Parcela
EUIPAMIENTO	Asistencial		SI	SI	
	Sanitario		S-1,S-2	S-1,S-2	
	Serv.Administr.		A-1,A-2,A-3	A-1,A-2,A-3	
	Sociocultural		SC	SC	
	Deportivo		D-1,D-2		D-0
	Educativo		E-1,E-2,E-3	E-1,E-2,E-3	
	Religioso		R-1,R-2	R-1,R-2	
PRODUCTIVO COMERCIAL	Almacenes	AL-1	AL-1		
	Industria	IA	IA		
	Terciario Industrial		TI	TI	
	Comercial		C-1,C-2	C-1	
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1,H-2	H-1,H-2	
	Recreativo-Hostelería		HO-1/2/3	HO-1/2	
	Oficinas		O-1,O-2	O-1,O-2	
Servicio carreteras					
RED VIARIA TRANSPORTES	Garajes	AP-2,1	AP-2,2,AP-4 AP-5		AP-1

8.8.- DOTACION DE APARCAMIENTOS .

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m2 construidos y en su caso los que correspondan a los usos admisibles , con las excepciones y condiciones expresadas en las Ordenanzas Generales. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre.

8.9.- APROVECHAMIENTO

1 . Actuaciones edificatorias en actuaciones asistemáticas o directas

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo 0.45 m²/m² de uso característico residencial unifamiliar aplicado sobre parcela inicial.

Aprovechamiento privativo.- Coincidente con el aprovechamiento urbanístico

2 .. En actuaciones urbanizadoras o sistemáticas :

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo.- El que le corresponda a la unidad de actuación correspondiente.

Aprovechamiento privativo.- El 90% del aprovechamiento tipo.

NOTA.- No se computa el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no constituyan viviendas independientes.

3 .Excesos de Aprovechamiento.

La diferencia positiva entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo se adquirirá por transferencia o por adquisición al Ayuntamiento.

La diferencia negativa entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento privativo podrá transferirse a otras parcelas con exceso.

En ambos casos se estará a lo dispuesto en el Plan al respecto.

ORDENANZA PRODUCTIVO COMERCIAL (P-C)

8.10.- DEFINICION

Regula la edificación en suelos calificados con uso global PRODUCTIVO – COMERCIAL.

8.11.- CLASIFICACION

Se establecen dos subcategorías

PC-1.Edificación entre medianeras

PC-2 Edificaciones aisladas de pequeña dimensión

8.12.- TIPOS DE ACTUACIÓN

Se permiten todos los tipos de obras.La concesión de licencias para cualquier tipo de obras queda condicionada en su caso a la eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar dichos impactos en las edificaciones sobre las que se actúa.La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada en su caso a las determinaciones expresadas en el articulado general de esta Normativa.

8.13.- CONDICIONES DE PARCELA

8.13.1.- PARCELA MÍNIMA

A efectos de segregaciones o nuevas parcelaciones se debe cumplir:

	PC-1	PC-2
SUP. MÍNIMA PARCELA	900 M2.	500 M2.

8.13.2.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

A efectos de segregaciones o nuevas parcelaciones se debe cumplir:

	PC-1	PC-2
FRENTE MÍNIMO	15.00 m.	10.00 m.

8.13.3.- OCUPACIÓN DE PARCELA

	PC-1	PC-2
OCUPACIÓN MÁXIMA	75 %	50 %

8.13.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente o en el desarrollo de la Unidad de Actuación

8.13.5.- RETRANQUEOS

	PC-1	PC-2
Frente fachada	7.00 m.	6.00 m.
Testereros	8.00 m.	8.00 m.
Linderos	(*)	3.00 m.

(*) La edificación se realizará entre medianeras excepto en los siguientes casos: En edificaciones en extremos, cuando la fachada, bien por tratarse de un proyecto unitario o por la agregación de sucesivas actuaciones individuales alcance los 75 m. de longitud
En ese caso la separación entre edificaciones será de 4.00 m.

8.13.6.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA

El espacio libre de parcela, será el espacio restante de aplicar las condiciones de retranqueo de la edificación, explicada en el punto anterior. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación sobre ni bajo rasante distinta de la señalada en el cuadro de usos admisibles. Deberá cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas para esta ordenanza.

8.14.- CONDICIONES DE VOLUMEN

8.14.1.- .EDIFICABILIDAD MAXIMA

Será de 1 m²/m²

8.14.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y altura máxima a cornisa de 7.40 m.

8.14.3.- FONDO EDIFICABLE

Será de 45 m en la subcategoría PC-1

8.14.4.- FRENTE MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN

Será de 45 m. para la subcategoría PC-1

8.14.5.- PATIOS

Dentro del área de movimiento de la edificación los patios quedarán a juicio del autor del proyecto. En caso de existir cumplirán las condiciones señaladas para los patios en las condiciones generales de la edificación

8.14.6.- RAMPAS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales. Las tareas de carga y descarga se realizarán en zonas habilitadas al efecto en forma que no se causen molestias a las edificaciones colindantes.

8.14.7.- CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

Altura mínima libre de planta baja será de 3.50 m. y planta primera 3.00 m.

El resto de las condiciones son las que para cada uno de los usos se establece en las Ordenanzas Generales, así como en la legislación correspondiente que le sea de aplicación, en función del uso que desarrolle.

8.15.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

La composición de las edificaciones será libre intentando mantener la tipología tradicional de la zona.

En cuanto a materiales y cubierta se estará a lo dispuesto en la ordenanza R1-A

Vallado.- El vallado será uniforme en todas las fachadas, la altura de la franja opaca no será superior a 1,2 m. Por encima de esta altura podrán colocarse setos o rejas hasta una altura de 2,20 m., prohibiéndose el cerramiento con malla galvanizada en las fachadas de parcela.

8.16.- . DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan.

USO PREDOMINANTE.-

Productivo comercial en todas sus categorías de Comercio C -8 Industria escaparate.

USOS ADMISIBLE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.-

USO COMPATIBLE	USO PORMENORIZADO	SUB-CATEGORÍA
EQUIPAMIENTO	Deportivo	NO
	Educativo	NO
	Religioso	NO
	Sanitario	S-2
	Servicios Administrativos	A-1,A-2,A-3
	Sociocultural	SI
	Asistencial	SI
PRODUCTIVO-COMERCIAL		
	Hotelero	SI
	Recreativo hostelería	TODAS
	Almacenes	TODAS
	Industrial	IA-IB
	Terciario Industrial	SI
	Comercial	C-2,C-3,C-7.
	Espectáculo	E-1
	Oficinas	O-2
	Servicios de carreteras	TODAS
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras básicas	TODAS
RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES	Aparcamientos,garages,talleres de automóviles	TODAS
	Estaciones servicio	SI
	Estación de autobuses	SI
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	Tanatorio	CM2

USOS ADMISIBLES COMPARTIDOS. -

USO COMPATIBLE	USO PORMENORIZ	Pl. sótano	Pl.baja	Pl.superior A la baja	E.Libre parcela
EQUIPAMIENTO					
	Serv.Administra.		A-1,A-2,A-3	A-1,A-2,A-3	
PRODUCTIVO-COMERCIAL	Almacenes	AL-1			
	Industria		IA,IB	IA,IB	
	Terciario Industrial		TI	TI	
	Comercial		C-1,C-2C-3,C7	C-1.C-2C-3,C-7	
	Espectáculos	-	E-1		
	Recreativo-Hostelería		HO-1,HO-2	HO-1,HO-2	
	Oficinas		O-1	O-1	
	Serviciocarretera		AP-4		
RED VIARIA TRANSPORTES	Garajes	AP-2,1	AP-2.2, AP-4AP-5	AP-3	AP-1
RESIDENCIAL			(*)	(*)	

(*) Se permite una vivienda por parcela siempre anexa a alguno de los usos predominantes o admisibles como residencia para el guarda de la instalación. Su superficie no será mayor de 120 m² ´construidos.

La suma de la superficie construida de los usos admisibles compartidos, no podrá ser superior al 50% de la superficie construida para el uso predominante.

8.17.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS .

Deberá reservarse las plazas de aparcamiento que se especifican en las condiciones general es de cada uno de los usos..

8.18.- APROVECHAMIENTO

A. . Actuaciones edificatorias en actuaciones asistemáticas o directas

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo.- 1 m²/m² de uso característico productivo comercial aplicado sobre parcela inicial

Aprovechamiento privativo.- Coincidente con el aprovechamiento urbanístico

B.. En actuaciones urbanizadoras:

Aprovechamiento urbanístico: El resultado de aplicar las condiciones específicas de calificación de cada parcela

Aprovechamiento tipo.- 1m²/m² de uso característico productivo comercial sobre la parcela inicial

.

Aprovechamiento privativo.- El 90% del aprovechamiento tipo.

9.- ORDENANZA E. - EQUIPAMIENTOS.

9.1.- . DEFINICION.

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo de Equipamiento.

9.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE.

A) Las edificaciones de equipamiento insertas tipologicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona, siempre que su parcela sea menor o igual a 2.500 m². Los parámetros exigidos a las edificaciones dotacionales, por la Ordenanza que fuera de aplicación, se adaptarán a las necesidades que el uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos.

Parcela mínima : A efectos de reparcelación o segregaciones la parcela mínima se regulará por la ordenanza zonal en la que se encuentre el solar.

B) Las edificaciones de equipamiento, en parcelas de su perficie mayor de 2500 m² o que no estén insertas en trama urbana se regularán por las siguientes determinaciones:

10.2.B.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de propuesta del Plan o en la Alineación Oficial

10.2.B.2. Altura máxima.

Será de tres plantas (9.40 m. altura a cornisa). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, etc.

10.2.B.3. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 60 % de la superficie de parcela neta.

10.2.B.4. Retranqueos.

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación. En el lindero frontal, podrá eximirse de la reserva del retranqueo cuando las edificaciones de la calle a que de frente formen fachada continua sin retranqueos.

9.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se especifican en las Condiciones Generales de Uso.

El Plan asigna en el plano de propuesta P-5 , un uso a cada reserva, de suelo que podrá modificarse por acuerdo de Pleno siempre que se justifique la innecesariedad del asignado por el Plan, y sustituirse por cualquiera de los contemplados en dicho documento.

Se permiten todos los usos complementarios necesarios para el buen funcionamiento de la dotación de que se trate. Incluida, en su caso, la vivienda para vigilancia de la instalación y residencias religiosas o deportivas en las reservas de estos usos. Asimismo se permite como uso complementario la instalación de infraestructuras con permiso municipal previo.

9.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

En equipamientos que se encuentren dentro de la trama urbana, las condiciones estéticas serán las de la norma zonal donde se encuentren. En edificios no insertos en la trama urbana, la composición de la edificación será libre, intentando mantener la tipología tradicional.

En cuanto a materiales y cubierta se estará a lo dispuesto en la ordenanza R1 -A

9.5.- . APROVECHAMIENTO.

Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico dotacional.

Privativo.- Si se tratase de actuaciones procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Admón. hubiese sido localizado en parcelas específicas en el desarrollo del planeamiento, igual al tipo. En el resto de los casos en base al grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

Urbanístico.- La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.

10.- ORDENANZA E.S. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

10.1.- DEFINICION

Regula la edificación y el uso en las zonas de uso exclusivo cementerio recogido en las Ordenanzas Generales como CM.1

10.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Serán las requeridas para el correcto desempeño de la función de enterramiento y servicios funerarios según la legislación vigente.

La altura máxima será de 2 plantas y altura máxima a cornisa de 6.60 m.

10.3.- DETERMINACIONES DE USO.

Se cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Se permiten las oficinas, religioso, almacenes y servicios administrativos, ligados a la actividad principal de Cementerio y Servicios Funerarios.

Deberá reservarse al menos 15 plazas de aparcamiento para vehículos.

11.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES (EL)

11.1.- DEFINICION.

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

11.2.- CLASIFICACION

Como se recoge en el art. 5.11.3 de las Ordenanzas Generales existen dos categorías de espacios libres:

Los parques y jardines

Los espacios libres anexos a viario.

Algunos espacios libres del tipo 1. corresponden a los Sistemas Generales del Municipio.

11.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE .

En los espacios libres del tipo 2. No se permite ningún tipo de aprovechamiento.

En los espacios libres del tipo 1, la superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m².

11.4.- ALTURAS

La altura máxima será de una planta sobre rasante y altura máxima a cornisa de 4.00 m.

11.5.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO .

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 1 (con superficie mayor de 0.5 Has). hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y 2 y aparcamientos en superficie en el tipo 1. al servicio del parque.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 5% de la superficie del parque.
- Instalaciones de infraestructuras con permiso municipal previo.

11.6.- CONDICIONES ESTETICAS.

Cumplirán las condiciones establecidas para la ordenanza R1 -A

12.- . ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE EQUIPADO (ELE)

12.1.- DEFINICION

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas que integran espacios arbolados, jardines, actividades de ocio , recreo y equipamientos de interés público y social, deportivo, educativo y religioso al servicio del Municipio y que corresponden a los Sistemas Generales del Municipio en el ámbito señalado en el plano P -2 con las siglas ELE .

12.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE.

La superficie máxima edificable para los usos previstos en esta ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad global al ámbito de 13.500 m2 cubiertos .

Los equipamientos cumplirán la Ordenanza de Equipamientos.

Nº máximo de plantas,2.

Alt.máxima cornisa 7.00 m.

12.3.- DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO .

En el espacio libre equipado se establecen tres tipos de usos según el art. 5.11.3. de las ordenanzas generales y cada uno de ellos en cuanto a determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable se estarán a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.

A. Equipamientos consumidores de volumen que podrán vincular hasta un máximo del 50% del suelo. (Regentados por la Ordenanza Particular E).

B. Equipamientos no consumidores de volumen que podrán vincular hasta un máximo del 30% del suelo . (Equipamientos Deportivo descubierto).

C. Espacios libres y viario interno que vincularán un mínimo del 20 % del suelo.(Regulados por la Ordenanza Particular E.L.).

12.4.- DESARROLLO DEL E.L.E.

Para el desarrollo del ámbito de aplicación de esta Ordenanza y previo a cualquier implantación de uso, será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle.

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento podrá aprobar actuaciones puntuales, por necesidades de urgencia, , sin la redacción del Estudio de Detalle.

13.- ORDENANZA VIARIO –(V)

13.1.- DEFINICION .

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones, o en su caso, en los márgenes de los mismos.

13.2.- TIPOS DE VIAS

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Calles urbanas en el casco urbano consolidado (tradicional).Viario de Coexistencia .
2. Calles urbanas de vehículos en resto del Suelo Urbano y Urbanizable. Viario Rodado Preferente
3. Calles urbanas peatonales o de tráfico no motorizado en suelo urbano.
4. .Aparcamientos públicos

13.3.- CALLES URBANAS EN EL CASCO URBANO CONSOLIDADO (TRADICIONAL).

Denominado Viario de Coexistencia.

Corresponde a aquellas calles en que no se establecen espacios separados para vehículos y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia. No dispondrán de acerado, pudiendo establecerse bandas de tratamiento diferenciado que resuelvan la sintaxis con la edificación. Podrán disponer de arbolado en ensanchamiento y recodos. Se establece este tipo de viario para todas las calles del casco tradicional de Priego, y señaladas como tal en el plano P-9.

Cumplirán las condiciones que se establecen para éstas en las Ordenanzas Generales

13.4.- CALLES URBANAS DE VEHICULOS EN EL RESTO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Denominado : Viario Rodado Preferente (VRP) .

Corresponde a aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

Dispondrán de acerado a ambos lados de la calzada, trazado de forma que se mantenga la sección transversal de ésta ensanchándose las aceras allá donde la distancia entre alineaciones lo permita. Dispondrá de arbolado en aquellos tramos que la sección transversal lo permita dentro del Casco Urbano Consolidado y obligatoriamente en las vías de nuevo trazado de las Unidades de Actuación. La sección mínima de calzada y aceras será aquella que permita la coexistencia de los dos usos con comodidad.

El Plan señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal indicativa que deberá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En las vías de Sistema General se ha previsto siempre la posibilidad del establecimiento de dos carriles de circulación.

Asimismo, el POM ,da una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estiman necesario introducir.

Como norma general se ha procurado evitar los estacionamientos en batería en las calles de Viario Rodado Preferente .

Como determinaciones generales de uso e instalación se establecen las siguientes:

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Secciones.- Las calles tendrán el bombeo transversal (simple o doble) suficiente para facilitar la evacuación de pluviales procurando no superar el 2%.

Para dicha evacuación se dispondrán sumideros sifónicos o pozo -sumidero según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras.

En aceras de ancho igual o superior a 1.20 m. se plantarán árboles en sus correspondientes alcorques separados una distancia entre 4 y 8 metros y situados de forma que no se interrumpa la circulación peatonal. Caso de que por la existencia de aparcamiento sea previsible la afección a los árboles, se

colocarán los protectores necesarios para evitar su deterioro.

Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen). Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

Las calles de nueva creación tendrán la sección mínima indicada en el plano P -9

.

13.5.- CALLES DE PEATONES Y DE TRAFICO NO MOTORIZADO.

El Plan señala calles peatonales y de tráfico no motorizado coherente con el modelo de ciudad propuesto. Se establece este tipo de viario para las sendas en espacios libres y aquel viario que por sus dimensiones y pendientes no aconsejen el acceso habitual de vehículos.

El diseño quedará a juicio de los redactores de los proyectos de urbanización correspondientes y procurarán introducir la variedad suficiente para que los propios paseos sean fuente de atracción estancial.

13.6.- APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Corresponde a espacios destinados a aparcamientos públicos de vehículos en superficie de espacios públicos .

Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario o ámbitos diferenciados de él, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería .

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

14.- NORMA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE SU-PC

14.1.- DEFINICION.

Establece el marco para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan el Suelo Urbanizable Productivo-Comercial .

14.2.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLES.

14.2.1.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 9.40 metros, exceptuándose los elementos del sistema productivo que exigieran mayor altura. El Ayuntamiento podrá autorizar una mayor altura en aquellos casos en que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación sin que ello suponga aumento de volumen total de la edificación, por lo que la ocupación se disminuirá en la proporción necesaria .

14.2.2.- APROVECHAMIENTO

Tipo.- Será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,7 m²/m² al ámbito del sector excluidos Sistemas Generales.

Privativo.- El 90% del tipo.

14.2.3.- OCUPACION DEL SUELO

Dentro del ámbito total del sector se establecen la siguiente cuantificación de usos sobre la superficie neta (sin Sistemas Generales).

LUCRATIVO	VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO	EQUIPAMIENTO INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	ESPACIOS LIBRES (zonas verdes)
67.50 %	14%	4.5 %	14%

14.2.4.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Parcelas industriales - 80%

Minipolígonos - 70%

14.2.5.- PARCELA MÍNIMA

500 m² en parcelas industriales.

5.000 m² en minipolígono.

14.2.6.- RETRANQUEOS MÍNIMOS

Cinco metros a cada uno de los linderos frontal y testeros

Cuatro metros al resto de los linderos laterales, salvo edificaciones adosadas.

14.3.- DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se señalan en las Condiciones Generales de Uso.

USO PREDOMINANTE

Productivo – Comercial :

Industrial.

Talleres de Reparación del automóvil.

Almacenes.

Terciario Industrial

Comercial

Espectáculo

Hotelero

Recreativo, hostelería no hotelero

Oficinas

Servicio Carreteras

USOS ADMISIBLES COMPARTIDOS.

Los no predominantes ligados funcionalmente al uso principal sin acceso independiente.

USOS ADMISIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO.-

Estaciones de servicio.

Equipamiento de Interés Público y Social.

Equipamiento Educativo (Centros de formación e investigación).

Equipamiento Deportivo

14.4.- CONDICIONES DE DISEÑO .

Arbolado de Parcela: Se deberá arbolado un 25% como mínimo del espacio libre de parcela

Arbolado en viario: Se colocará en las aceras del viario un árbol como mínimo cada 5 m. lineales

Arbolado perimetral : Se plantarán un arbolado en disposición perimetral de todo el ámbito en una franja de 15 m.

14.5.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

1.Los suelos urbanizables podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanizadora conforme a la legislación aplicable.

2.Los Programas de Actuación Urbanizadora desarrollarán los objetivos que figuran en la ficha que para esta clase de suelo incorpora en el POM.

Los Programas de Actuación Urbanizadora en cuyo ámbito discurran vías pecuarias , caminos arroyos , ríos , deberán salvaguardar la integridad de los mismos como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico que a cada una le sea de aplicación .

En tanto no se desarrolla el P.A.U. correspondiente le será de aplicación el Régimen establecido en el este POM para el suelo rústico.

Previamente a la redacción de los PAU y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 67 de la LOTAU con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán permitirse, el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

Para el posible vertido de origen industrial se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de agua e industria

3.El planeamiento de desarrollo especificará los equipamientos y espacios libres de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas y en la LOTAU.

4.El Sector deberán asumir los gastos de urbanización de los Sistemas Generales necesarios para su desarrollo.

5.Cumplir lo dispuesto en las Normas de Tramitación.

6.El resto de las condiciones serán fijadas por el Plan Parcial.

7. Cumplirá la determinación que establece la ley 5/1999 de 24 de abril sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

14.6.- FICHA SAU. I.1. PRODUCTIVO* COMERCIAL

COMPUTO DE SUPERFICIES PROPUESTAS

SUELO	SUPERFICIES m2
SUPERF. TOTAL DEL SECTOR i/SG	200.965
SUPERF. NUDO DE ACCESO S.G.	5.800
ARBOLADO PERIMETRAL (mínimo)	18.500
ESPACIO LIBRE INTERIOR (mínimo)	10.775
EQUIPAMIENTOS (mínimo)	8.783
VIARIO Y APARCAMIENTO (mínimo)	27.323
SUELO LUCRATIVO (mínimo)	129.784
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (máximo 0.7 m2/m2 s/ Sup. Total ámbito)	140.675

PORCENTAJES DE SUELO

LUCRATIVO (SOBRE SUELO CON SISTEMAS GENERALES)	VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO (SOBRE SUELO SIN SISTEMAS GENERALES)	EQUIPAMIENTO INTERES PÚBLICO-SOCIAL (SOBRE SUELO SIN SISTEMAS GENERALES)	ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) (SOBRE SUELO SIN SISTEMAS GENERALES)
66.4996 %	14%	4.5%	15%

CUADRO DE USOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA
PRODUCTIVO COMERCIAL	Almacenes	SU-P.C
	Industrial	“
	Terciario Industrial	“
	Comercial	“
	Espectáculos	“
	Hotelero	“
	Recreativo, hostelería no hotelero	“
	Oficinas	“
	Servicios Carreteras	“
	Talleres de automóviles	“

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

15.- .CONDICIONES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA

15.1.- DEFINICION

El ámbito de este suelo corresponde al que se recoge en el plano de propuesta P -1 como RR1 y RR2 .

Rústico de Reserva 1.(RR-1).

Definido por el arco sur-oeste del termino municipal con cotas inferior a 1.000 m. y en el que n o concurren circunstancias especiales que hagan necesario algún tipo de protección.

Rústico de Reserva 2 (RR-2):

Entorno norte del casco urbano , a ambos lados de la carretera CM -2108 hasta la carretera del Boyal, que conforma una gran vaguada natural .Rec oge la cuenca del arroyo del Corzo y de los cauces y ramblas que desembocan en él. Se pretende la protección de los acuíferos internos y externos , que actualmente y en parte abastecen a la población y a la vez, se establece una protección del entorno al Convento del Rosal. En base a estas características se prohíbe el uso de naves ganaderas, a fin de evitar la contaminación de los cauces descritos y se establecen unas condiciones estéticas más restrictivas que en el suelo RR -1 , debido al mayor impacto ambiental de las posibles construcciones y a la proximidad del Convento del Rosal.

15.2.- CONDICIONES DE USO.

Antes de pasar a definir las condiciones de uso en esta clase de suelo y a efectos de facilitar el manejo de la ordenanza se incluye un cuadro resumen de l os usos predominantes y autorizables en el suelo rústico:

CUADRO RESUMEN DE USO EN SUELO RÚSTICO .

Usos Predominantes:

- a) Explotación ligada a la naturaleza de la finca
- b) Defensa y Mantenimiento del Medio Natural

Usos Autorizables:

- A. Construcciones ligadas a la naturaleza del suelo (Naves agrícolas, ganaderas, etc.
- B. Extracción y Transformación de recursos B1.No mineras y B2. Mineras
- C. Depósito de materiales y residuos al aire libre
- D. Mantenimiento y mejora de las Infraestructuras
- E. Areas de servicio de carreteras
- F. Equipamientos colectivos y asentamientos provisionales.
- G. Industrial y Terciario
- H. Vivienda
- I. Parcelaciones
- J. Invernaderos
 - J1. Comerciales y
 - J2 no comerciales.
- K. Vallados
- L. Edificaciones existentes

A) Suelo rústico de reserva R.R-1

USO PREDOMINANTE: Los definidos como a) y b) en el cuadro anterior y en el art. 6.4.1 de las Ordenanzas Generales .

USOS AUTORIZABLES: La totalidad de los definidos como tales en el cuadro anterior y en el art. 6 4.2. de las Ordenanzas Generales.

USOS PROHIBIDOS . El resto.

B). Suelo rústico de reserva R.R-2

USO PREDOMINANTE :. Los definidos como a) y b) en el cuadro anterior y en el art. 6.4.1 de las Ordenanzas Generales .

USOS AUTORIZABLES: Los siguientes de los definidos en el art. 6. 4.2. de las Ordenanzas Generales:

A.- Construcciones ligadas a la naturaleza del suelo . Naves agrícolas , prohibidas las ganaderas

B.- Extracción y Transformación de recursos

B1.No mineras

D.- Mantenimiento y mejora de las Infraestructuras

F.- Equipamientos colectivos y asentamientos provisionales.

H.- Vivienda

I.- Parcelaciones

J.- Invernaderos

J1. Comerciales y

J2 no comerciales.

K.- Vallados

L.- Edificaciones existentes-

USOS PROHIBIDOS : El resto.

15.3.- CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (RR-1 , RR-2)

15.3.1.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

Edificación aislada

15.3.2.- CONDICIONES DE PARCELA.

Para el uso Predominante no se establece parcela mínima.

Para instalaciones destinadas a la explotación agrícola ganadera o forestal, su superficie mínima será la dispuesta por la LOTAU.

15.3.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

USO AUTORIZABLE A :

Construcciones ligadas a la naturaleza del suelo . Naves agrícolas y/o ganaderas
(Art 6.4.2. de las Ordenanzas Generales)

PARCELA MÍNIMA	SEGÚN LA LOTAU
OCUPACION MÁXIMA	10%
EDIFICABILIDAD	0.2 m ² /m ²
LONG. MÁXIMA FACHADA	20 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	10 m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	8.50 m.
Nº PLANTAS	2
RETRANQUEOS FACHADA	
Eje caminos o vías acceso	15.00 m
RETRANQUEOS LINDEROS	5.00 m.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

USOS AUTORIZABLES E; F; y G;

- E. Areas de servicio de carreteras
- F. Equipamientos colectivos y asentamientos provisionales.
- G. Industrial y Terciario

PARCELA MÍNIMA	1.5 Ha
OCUPACIÓN	15%
EDIFICABILIDAD	0.3 m ² /m ²
LONG. MÁXIMA FACHADA	50 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	7 m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	8.50 m.
Nº PLANTAS	2
RETRANQUEOS FACHADA	
Eje caminos o vias acceso	15.00 m
RETRANQUEOS LINDEROS	5.00 m.

USO AUTORIZABLES H

Vivienda Unifamiliar aislada.

PARCELA MÍNIMA	1.5 Ha
OCUPACIÓN	3%
EDIFICABILIDAD	0.05 m ² /m ²
LONG. MÁXIMA FACHADA	15 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	10 m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	8.50 m.
Nº PLANTAS	2
RETRANQUEOS FACHADA	
Eje caminos o vias acceso	15.00 m
RETRANQUEOS LINDEROS	5.00 m.

USO AUTORIZABLE C

Depósitos de materiales y residuos al aire libre

Queda prohibido el vertido de residuos al medio natural sin la oportuna licencia municipal que requerirá en todo caso Estudio del Impacto Medioambiental. A estos efectos se aplicará lo dispuesto en esta Ordenanza, en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente y en el resto de la legislación aplicable, en especial la Ley de Residuos Sólidos Urbanos y la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

La parcela mínima será de 15.000 m².

No se autorizan construcciones permanentes.

Las construcciones autorizadas serán desmontables y trasladables con facilidad no ocupando una superficie superior al 1% de la finca.

Deberá cumplir lo dispuesto en la Legislación sobre medio ambiente.

CONDICIONES DE CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Los cerramientos de parcela, en suelo rústico, sea cual sea su categoría, cumplirá la siguientes condiciones:

1. Condiciones formales y estéticas

Se realizarán exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

Altura total : 210 cm. desde cualquier punto de la rasante natural del terreno considerado uniforme en tramos de 300 cm.

. En aquellos casos, que por el uso al que se destine la finca y con aprobación de la Comisión de Gobierno y la Consejería de Obras Públicas , se permitirán cerramientos de fábrica con las siguientes características:

Altura total : 210 cm. desde cualquier punto de la rasante natural del terreno considerado uniforme en tramos de 300 cm.

Descompuesta en dos elementos:

Zócalo o basamento inferior: acabado en piedra, de altura máxima 120 cm., mínima 60 cm.

Cerramiento ligero superior: formada por:

Cerrajería o listones de madera , en acabados no brillantes

Portones de acceso:

Altura máxima de paso libre: 3 m.

Ancho máximo (paso de carruajes): 3 m

Acabados no brillantes

Admisible: tramos de cubrición sobre portón con un máximo 4 m².

2. Retranqueos de cerramientos:

El cerramiento de parcela , cuando alguno de sus lados esté afectado por carreteras, veredas, cauce s , etc. Mantendrá la distancia a los mismos que determine la legislación sectorial correspondiente. Cuando el contacto de la parcela sea con caminos rurales u otras vías , el cerramiento de parcela se colocará a 5.00 m. del eje del camino.

Estas condiciones en todo caso estarán a lo dispuestos en las distintas Normas de Protección que se recogen en el documento de Ordenanzas Particulares.

15.3.4.- CONDICIONES PARA OTROS USOS

Se estará a lo dispuesto para los mismos desde las Ordenanzas Generales .

15.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS (RR-1 , RR-2)

Suelo Rustico de Reserva R.R-1

FACHADA

Piedra o enfoscado pintado con colores tradicionales de la zona.

CUBIERTAS

Inclinada. Pendiente menor o igual al 60%.

Material de Cubrición: Preferiblemente teja cerámica curva.

En aquellos casos en que la solución constructiva desaconseje la cubrición con teja, se permitirá la cubrición con material ligera , siempre con acabado mate .Prohibiéndose la colocación de materiales de fibrocemento en su color, metales galvanizados, aluminio en su color así como aislantes e impermeabilizantes vistos.

CARPINTERIA

Preferiblemente de madera. Admisible en materiales no brillante. Prohibidos los aluminios anodizados o galvanizados.

Suelo Rústico de Reserva R.R-2

FACHADA

Piedra o enfoscado pintado con colores tradicionales de la zona.

CUBIERTAS

Inclinada. Pendiente menor o igual al 60%.

Material de Cubrición: teja cerámica curva.

Previa autorización , en cada caso , de la Comisión de Gobierno y atendiendo a la ubicación e impacto ambiental, se permitirá la cubrición con material ligera , siempre con acabado mate .Prohibiéndose la colocación de materiales de fibrocemento en su color, metales galvanizados, aluminio en su color así como aislantes e impermeabilizantes vistos

CARPINTERIA

Preferiblemente de madera. Admisible en materiales no brillante. Prohibidos los aluminios anodizados o galvanizados.

15.5.- CONDICIONES DE ARBOLADO (REFORESTACIÓN)

En aplicación de la LOTAU, en su art. 64.2 , se establecen las siguientes condiciones de reforestación por usos :

TIPOS USO	CONDICIONES REFORESTACION
Deposito materiales (C),	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Equipamientos colectivos (F)	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Inst.industriales o terciarias (G)	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Resto de usos	Igual a la superficie de ocupación.

16.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Dentro del suelo rústico protegido se establecen los siguientes tipos:

R.P.P Rústico de Protección Paisajística,
R.P.A Rústico de Protección Ambiental y
R.P.C Rústico de protección Cultural

17.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

17.1.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

El ámbito de este suelo es el correspondiente, y que se recoge en el plano P -1 como R. P.P.

Corresponden a dos zonas concretas del municipio

- a) Arco Norte-Este y Sureste ..en una banda irregular entre 2,5 y 3,5 Km., desde el límite del municipio hacia el casco urbano que incluye:
 - i)Montañas y laderas con plantación forestal de porte medio y grande, que definen el comienzo de la serranía.
 - ii)Zona sensible que abarca la propuesta de L:I:C: y Z:E:P:A:. "Serranía de Cuenca"
- b) La vega y el desfiladero del río Escabas , que no se recoge como Protección Ambiental , desde el Puente de Hierro hasta el límite este del municipio.

17.2.- CONDICIONES DE USOS DEL R.P.P.

USO PREDOMINANTE: a) y b) del art. 6.4.1. de la Ordenanza General y cuadro 16.1 de este documento.

USOS AUTORIZABLES:

En base al interés especial de carácter natural del ámbito referido, son usos compatibles los usos propios del mantenimiento del especial carácter de este medio natural, no permitiéndose otros usos de entre los siguientes definidos en el art 6. 4.2:de las Ordenanzas Generales:

- A.- Construcciones ligadas a la naturaleza del suelo . Naves agrícolas y ganaderas.
- D.- Mantenimiento y mejora de las Infraestructuras
- F.- Equipamientos colectivos y asentamientos provisionales.
- I.- Parcelaciones
- J.- Invernaderos
 - J1. Comerciales y
 - J2 no comerciales.
- L.- Edificaciones existentes-

Dentro de este suelo, los usos D,F y J estarán sometidos a Estudio de Impacto Ambiental.
USOS PROHIBIDOS : El resto.

17.3.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE

CONDICIONES PARA EL USO AUTORIZABLE A:

A.- Construcciones ligadas a la naturaleza del suelo . N aves agrícolas y ganaderas, etc.

PARCELA MÍNIMA	Según la LOTAU
OCUPACION MÁXIMA	10%
EDIFICABILIDAD	0.2 m ² /m ²
LONG. MÁXIMA FACHADA	20 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	10 m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	8.50 m.
Nº PLANTAS	2
RETRANQUEOS FACHADA	
Eje caminos o vías acceso	15.00 m
RETRANQUEOS LINDEROS	5.00 m.

Los Establos, residencias y criaderos de animales cumplirán la condiciones señaladas en las condiciones generales para este uso

.CONDICIONES PARA EL USO AUTORIZABLE F

Equipamientos colectivos y asentamientos provisionales

PARCELA MÍNIMA	1.5 Ha
OCUPACIÓN	15%
EDIFICABILIDAD	0.3 m ² /m ²
LONG. MÁXIMA FACHADA	35 m. Secano y 15 m. Regadio
SEPARACIÓN ENTRE EDIF.	7 m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	8.50 m. Secano y 4 m. regadio
Nº PLANTAS	2 Secano y 1 Regadio
RETRANQUEOS FACHADA	
Eje caminos o vias acceso	15.00 m
RETRANQUEOS LINDEROS	5.00 m.

Para el resto de los uso se estará a lo dispuesto para los mismos en el Suelo Rústico de Reserva.

17.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En este tipo de suelo se cumplirán las mismas condiciones estéticas que las señaladas para cada uno de los distintos usos, en el Suelo de Reserva R.R -2

CONDICIONES DE ARBOLADO (REFORESTACIÓN)

En aplicación de la LOTAU, en su art. 64.2 , se establecen las siguientes condiciones de reforestación por usos :

TIPOS USO	CONDICIONES REFORESTACION
Deposito materiales (C),	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Equipamientos colectivos (F)	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Inst.industriales o terciarias (G)	50 % Superficie de parcela, en disposición perimetral
Resto de usos	Igual a la superficie de ocupación.

18.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL - R.PC

18.1.- DEFINICION Y DELIMITACION

El ámbito de este suelo se recoge en el plano P -1 , y se establecen dos subcategorías :

RPC.1 , es el entorno inmediato al Convento del Rosal EL suelo así calificado abarca un radio en torno al convento de 275 m. desde cualquier punto de su cerramiento perimetral.

RPC.2 , Entorno del Convento del Cristo de las Victorias.Se establece entorno al mismo un radio de protección de 200 m. desde cualquier extremo de las edificaciones actuales existentes.

RPC.3 , En torno de la Ermita de San Roque y al Triángulo . Se establece en torno al mismo un vado de protección reflejado en Plano P-1.

18.2.- CONDICIONES DE USOS

Con independencia de la protección aplicable por razón de su catalogación como Bienes de Interés Cultural, desde el POM. se establecen los siguientes usos:

USO PREDOMINANTE: Los usos definidos como a) y b) en el art . VI . 4.1. de las Ordenanzas Generales .

USOS AUTORIZABLES: Dentro del definido como F(Equipamientos colectivos y asentamientos provisiones) las siguientes categorías:

USOS	RPC-1 , RPC-2 y RPC-3
F-a)	Áreas de recreo y esparcimiento
F-b)	Aparcamiento en superficie, descubierto , no permanente.
F-c)	Equipamiento colectivo

USOS PROHIBIDOS: El resto

18.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO EN EL RPC

Para cada uno de los usos autorizables en este suelo se establecen las siguientes condiciones:

CONDICIONES	RPC-1 , RPC-2 y RPC-3
F-a)	Las edificaciones anexas al uso de esparcimiento y recreo serán las necesarias para su función y destino (barbacoas, kioscos, etc)
F-b)	La superficie de los aparcamientos no se pavimentarán con pavimento rígido y se colocará 1 árbol cada 2 plazas de aparcamiento.
F-c)	Se remitirán a un estudio de detalle y contarán con las autorizaciones pertinentes de la Comisión de Patrimonio

18.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Tanto en el suelo RPC-1 como en el RPC-2 las condiciones estéticas serán las siguientes:

FACHADAS: Serán de piedra o madera vista.

CUBIERTA: Inclinada y con material de cubrición de teja cerámica curva.

CARPINTERIAS: Madera , barnizada o pintada con colores mates .

19.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE P. AMBIENTAL. (RPA)

19.1.- DEFINICION Y DELIMITACION

El ámbito de este suelo es el correspondiente a :

Suelo rústico de protección ambiental (R.P.A.) que engloba :

1.PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS, ARROYOS Y RAMBLAS .RPA -1

Corresponde a la vega de los ríos Escabas y Trabaque, así como a los arroyos y ramblas que discurren por el Municipio y que aparecen reflejados en el plano P -1 de clasificación. Es el suelo de protección de cauces y zonas húmedas y estará delimitado por lo que al respecto define la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de Agosto, extendiéndose esta protección hasta la línea de Policía.

2.PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES RPA -2

Las vías pecuarias están grafiadas en el Plano de clasificación del suelo y son las siguientes: Vereda del Rosal, Vereda Monte Vedado, Cordel de la Sierra del Rodenal y Vereda del Valhondillo.

3.PROTECCIÓN MONTES UTILIDAD PÚBLICA: RPA. -3

Incluye M.U.P. nº 199 "Dehesa Boyal"

Estos suelos tienen como uso predominante característico el mantenimiento del medio natural. Los usos autorizables compatibles son los del suelo rústico inmediato que les circundan con las limitaciones que la legislación sectorial vigente establezca.

19.2.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES RPA-1

19.2.1.- DEFINICION .

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en zonas de afección de ríos, acequias, arroyos y canales, así como regular 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.

19.2.2.- AMBITO DE APLICACIÓN .

Es norma de aplicación supletoria sobre todo el término municipal .

19.2.3.- PROTECCION .

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril). Por lo cual se establecen las zonas que se definen a continuación.

A) Ríos, Arroyos y Acequias.

1. Cauce

1.1. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4º de la L.A.).

1.2. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

1.3. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

1.4. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5º de la L.A.).

2. Riberas

2.1. Se entiende por Riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2.2. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y los márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determine en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art. 6º de la L.A.).

2.3. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2.4. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificativos. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de la cuenca.

2.5. Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en que se oirá al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

2.6. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2.7. La modificación de los límites en la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o el Ayuntamiento. La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia al Ayuntamiento y Comunidades Autónomas y a los propietarios afectados. La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el "Boletín Oficial" de las provincias afectadas.

2.8. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa al Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

2.9. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hay an construido (art. 7º de la L.A.).

2.10. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, puedan resolver sobre su legalización o demolición.

2.11. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente (art. 8º de la L.A.).

2.12 En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril

B) Lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables.

1. Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.
2. Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan (art. 9º de la L.A.).
3. Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios (art. 10 de la L.A.).
4. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran.
5. El Gobierno, por Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación (art. 11 de la L.A.).
6. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de cuenca, fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

C) Acuíferos subterráneos.

1. Se entiende por acuíferos, terrenos acuíferos o acuíferos subterráneos aquellas formaciones geológicas que contienen agua o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir.
2. El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley de Aguas (art. 12 de la L.A.).

D) Protección de acequias de riego.

Se entiende que existe una banda de protección de 4 m. a cada lado del eje de las acequias de riego existentes en superficie. En la franja así definida no se podrá ejecutar ninguna obra ni ningún tipo de vallado, tampoco podrán practicar en sus cajeros o márgenes obras de ninguna clase ni aun a título de defensa de su propiedad sin autorización expresa de la Comunidad de Regantes.

E) Otras Normas de Protección

Con carácter subsidiario se establecen las siguientes normas de protección:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus veinte primeros metros.
- Los pozos abandonados deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.
- El perímetro de protección de los pozos comprenderá al menos 100 m². por unidad.
- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc. no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas domésticas en la zona saturada.
- Los pozos de abastecimiento deben situarse a más de 1,00 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.
- La determinación de localización de vertederos de residuos sólidos, vertidos industriales, cementerios, etc. requerirá la exigencia de un estudio hidrogeológico previo.
- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento sólo podrán ser autorizadas, previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios, cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

19.3.- AUTORIZACIONES Y USOS

Las autorizaciones y usos se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se destaca especialmente lo relativo a la extracción de áridos (artículo 75) y zonas recreativas (artículo 74).

Se insiste especialmente en que:

- 1.-Los cauces, tanto permanentes como estacionales o temporales se conservarán libres de obstáculos, para no modificar su capacidad de drenaje; tal como señala el artículo 5.2. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así, se prohíbe cualquier acción constructiva en los

mismos, así como en la zona de policía, en donde, en todo caso, se requerirá autorización del Organismo de cuenca correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 77 y ss. del mencionado Reglamento.

Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización será necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de cauces, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Toda actuación que se realice dentro de la zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación del Tajo. Para poder otorgarla autorización de obras correspondiente se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir la delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el art. 4 del Reglamento, referenciado tanto el estado actual como el proyectado.

2.- Será necesaria licencia de obra para toda realización de captación de aguas, tanto subterráneas como superficiales. La concesión de dicha licencia vendría condicionada por la existencia de autorización administrativa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo) para la captación, de acuerdo a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y su desarrollo complementario. Posteriormente deberá acreditarse la concesión administrativa de dicho Organismo para la utilización del agua.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, si se prevé posibilidad de afección directa hacia captaciones de abastecimiento, tanto cuantitativa como cualitativa, y mientras no se hayan definido los perímetros de protección de las mismas, no se concederá licencia sin un estudio técnico que demostrase la no afección cualitativa y cuantitativa hacia los abastecimientos urbanos; entendiéndose como afección cualitativa la modificación en sentido negativo de los parámetros físicos, químicos y bacteriológicos; especialmente a observar si el uso del agua a extraer de la captación fuese destinado al regadío; en donde es de singular importancia prever que no pueda existir posibilidad de contaminación de los acuíferos captados por los abastecimientos, en relación a infiltración por lixiviado de productos químicos empleados en dichos regadíos.

A este respecto, el Plan General recomienda la solicitud al Organismo de cuenca correspondiente de la delimitación de los perímetros oportunos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.- Las aguas negras deberán cumplir lo dispuesto en el O.M.M.A. para evacuar el agua a través del alcantarillado urbano, exigiendo tratamiento previo en caso contrario. Cuando no sea posible acometer al alcantarillado se requerirá al interesado para que solicite la autorización del vertido al Organismo de cuenca, de acuerdo a los artículos 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo en todo caso disponer de las medidas oportunas de depuración para evitar afecciones al medio natural.

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser separativos para aguas pluviales y residuales. Los colectores que se prevean en las Áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces

solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicha Ley de Aguas y en el Art. 7 del mencionado Reglamento. Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de la Confederación del Tajo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones para los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según se establece en el Art. 259.2 del Reglamento de Dominio Hidráulico.

5.-Sin perjuicio de la posterior delimitación de los perímetros de protección de las zonas húmedas a proteger existentes en el término municipal, cuya competencia pertenece, al Organismo de cuenca correspondiente; ha de requerirse, para autorizar la realización de cualquier actividad susceptible de afectar a dichas zonas húmedas, el correspondiente permiso de dicho Organismo, de acuerdo con lo legislado en el artículo 279 del mencionado Reglamento, de modo similar a lo expresado en el punto 3, también en los sentidos de influencia potencialmente negativa en los volúmenes de agua de dichas zonas húmedas y de su calidad.

6.-Para la construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales el suelo que se ha previsto está fuera del Dominio Público Hidráulico. De igual manera se prevé que la construcción se realice fuera de las zonas inundables.

7.-La Canalización del Arroyo del Corzo, desde la nueva variante de la carretera hasta la boca de la bóveda existente deberá someterse a Estudio de Impacto Ambiental y al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8.-La reutilización de aguas para riego de parques y jardines requiere concesión administrativa. La concesión que se otorgue tendrá en consideración las previsiones y las condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y los usos previstos.

19.3.1.- ESQUEMA DE CAUCES

20.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES RPA-2

20.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

.Se considera vía pecuaria como el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ella. A esta categoría se le aplica la Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

- Cañadas, cuando su anchura no supere los 75 m.
- Cordeles, cuando su anchura no supere los 37,5 m.
- Veredas, cuando su anchura no supere los 20 m.
- Coladas, con anchura variable determinada en el acto de clasificación.
- Caminos, de ancho legal menor que los anteriores.

Las vías pecuarias y su clasificación en el municipio de Priego están grafiadas en el plano P -1, su longitud y anchura son las siguientes:

DENOMINACION	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
VEREDA DEL ROSAL	14.400	20
VEREDA MONTE VEDADO	4.500	20
CORDEL DE LA SIERRA DEL RODENAL	3.500	37.50
VEREDA DEL VALHONDILLO	2.650	20

En el documento de la Memoria Informativa se acompaña el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del Término Municipal de Enero del 82, así como la delimitación parcial del Cordel de la Sierra del Rodenal a su entrada al casco urbano.

20.2.- ZONA DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

Con carácter transitorio, se considera zona de protección de la vía pecuaria, en suelo rústico, una franja de 15 m. a cada lado de la misma. En esta franja, quedan prohibidas las nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de edificaciones ya existentes, salvo las obras de conservación de las mismas.

20.3.- REGULACIÓN DE USOS

USOS PREDOMINANTES.

Se consideran como usos predominantes, el tránsito ganadero a pie o en vehículos, y las comunicaciones agrarias y movimientos de tractores y maquinaria agrícola.

USOS AUTORIZABLES.

Se consideran aquellos compatibles con los anteriores y previa autorización del Organismo competente, excepto el uso peatonal o ecuestre (que no sea competición). Estos usos son: militar a efecto de red logística; esparcimiento; acceso a paisajes e hitos; senderos de gran recorrido con necesidad de hacer noche, por lo que requieren núcleos habitables, de acampada, etc.; senderos de pequeño recorrido que se realizan en un día; itinerarios hípicas, motoristas, de bicicletas y todo terreno; áreas de acampada; adecuación recreativo-deportiva; usos histórico-naturales; y usos y obras de interés rural.

PRIORIDAD DE LOS USOS.

Mientras no exista definición por parte de Organismos competentes se dará prioridad a los predominantes frente a los autorizables.

20.4.- CESIONES Y OCUPACIONES DE VÍAS PECUARIAS**A particulares.**

Sólo se permitirá para los usos anteriores, y siempre se tramitará mediante cesión temporal.

A otras administraciones.

Si las vías pecuarias se utilizan como viales urbanos, se debe definir la continuidad de la misma con una permuta de terrenos. Si se ocupan por obras de utilidad general (carreteras, ferrocarriles, etc.), será necesario el expediente de prelación de utilidad pública y la permuta de terrenos. Finalmente, si son afectadas por los Planes de Concentración Parcelaria, el trazado definitivo de las vías pecuarias se deberá situar en el plano de las nuevas fincas de reemplazo.

Ocupación y aprovechamiento de las vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

20.5.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

Desafectación y modificaciones del trazado

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

20.6.- ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAMINOS

1. En cuanto a los caminos de uso y dominio público, e independientemente del ancho físico que presenten en la actualidad o en el futuro, se considerará que dichas vías ostentan una sección de 10 metros de dominio y uso público afecto al uso principal.

20.7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE CAMINOS

Al efecto de proteger adecuadamente el desarrollo futuro de los caminos, los terrenos colindantes se regirán por las siguientes normas:

- a) Los vallados de las fincas no podrán establecerse dejando anchos menores de diez metros en ningún punto de su recorrido.
- b) Las edificaciones o instalaciones se retranquearán un mínimo de 5 metros de la valla o límite de dominio del camino.
- c) Cualquier obra, instalación o edificación incluida en una franja de 25 metros, medidos desde el eje del camino, deberá hacer constar en la solicitud de autorización o licencia dicha circunstancia.

21.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS(RPI)

El ámbito de este suelo es el correspondiente a :

- Protección de vías de comunicación y transporte RPI -A
- Protección de redes y tendidos de infraestructuras: Electricidad , Telecomunicaciones , gas, canalizaciones de agua. RPI-B

Los usos son los del suelo rústico inmediato que le circunvala con las limitaciones que la legislación sectorial vigente establezca.

22.- NORMA URBANÍSTICA PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES (RPI-A)

22.1.- ÁMBITO DE LA APLICACIÓN.

Terrenos ocupados u ocupables por vías de dominio y uso público para la circulación de vehículos o las márgenes de las mismas.

Ámbito de aplicación según su adscripción.

En el Municipio de Priego discurren las siguientes vías de comunicación:

AUTONÓMICAS:

CM-2108: de Villaconejos al Recuenco

CM-2023 de Salmeroncillos a Cañamares

LOCALES

CU-V- 9001 de la CM-2108 a N-320

22.2.- RÉGIMEN JURÍDICO

Las autovías y carreteras nacionales, existentes o por ejecutar, se registrarán por la Ley 25/1988, de 25 de Julio, de Carreteras, del Ministerio de Obras Públicas, y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/1994, de 2 de Septiembre

Las carreteras autonómicas, existentes o por ejecutar, se registrarán por la Ley 9 de 28/XII/1990, de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

22.3.- CARRETERAS. ZONAS DE PROTECCIÓN.

22.3.1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas , y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos ,túneles ,estructuras u obras similares ,se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno . Será en todo caso el dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

22.3.2.- ZONA DE SERVIDUMBRE.

La zona de servidumbre en las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio pública definida en los artículos 21 de la ley de carreteras y 74 de este reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas

exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

22.3.3.- ZONA DE AFECCIÓN.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas de las citadas.

22.3.4.- LÍNEA LIMITE DE EDIFICACIÓN.

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

22.3.5.- TRAVESÍAS Y REDES ARTERIALES

Se estará a lo dispuesto por el Título IV del Reglamento General de Carreteras del RD 1812/94 de 2 de Septiembre.

22.4.- CARRETERAS AUTONÓMICAS. ZONAS DE PROTECCIÓN**22.4.1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

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, 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. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales.

22.4.2.- ZONA DE SERVIDUMBRE

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 y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

22.4.3.- ZONA DE PROTECCIÓN

°La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

22.4.4.- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, la cual hasta 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. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona.

Con carácter general, en las travesías, la administración titular de la carretera podrá establecer límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

La administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el presente artículo por razones topográficas cuando lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

22.4.5.- TRAVESIAS

Se estará a lo dispuesto en el capítulo VI de la ley 9 de 28 de Diciembre de 1990 de carreteras de la Junta de comunidades de Castilla - La Mancha.

22.5.- AREAS DE SERVICIOS DE LAS VÍAS

Las condiciones de las áreas para el servicio de los usuarios de las vías que eventualmente puedan autorizarse por el Organismo de quien dependa la Ctra. Con ratificación del ayuntamiento, serán las siguientes:

Altura máxima: 2 plantas, 8.5 m. a cumbre.

Parcela mínima: 15.000 m².

Ocupación máxima: 25%.

Retranqueos mínimos en linderos: 5 m.

Edificabilidad: 0,2 m²/m² uso característico servicios de carretera.

22.6.- PUBLICIDAD .

En las zonas de dominio público, servidumbre y afección queda prohibido realizar publicidad. No se considera publicidad: los carteles informativos autorizados por los organismos competentes; los carteles con denominación del establecimiento situados sobre el mismo; carteles indicadores de actividades que se desarrollen o se vayan a desarrollar en un terreno y colocados sobre el mismo.

22.7.- ESQUEMA CARRETERAS

NORMA URBANÍSTICA PROTECCIÓN DE INSTALACIONES Y REDES DE SERVICIO (RPI-B)

22.8.- AMBITO.

Regula la protección de las infraestructuras eléctricas, telefónicas, telegráficas, con independencia de la clase de suelo que se encuentran ubicados, así como las instalaciones de Saneamiento, Abastecimiento de Agua, Gaseoductos y Oleoductos.

22.9.- RED ELÉCTRICA.

. Sin perjuicio de la titularidad del suelo, el presente Plan de Ordenación Municipal establece unas calles reservadas para la protección de los tendidos de infraestructuras.

1..Las reservas de la red eléctrica serán:

a) Red de transporte.. Líneas

El dimensionamiento de los pasillos o calles reserva de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de líneas será:

	1 doble circuito calle reserva de 40 m.
380 KV	2 dobles circuitos calle reserva de 80 m.
	3 dobles circuitos calle reserva de 120 m.

	1 doble circuito calle reserva de 25 m.
220 KV	2 dobles circuitos calle reserva de 55 m.
	3 dobles circuitos calle reserva de 85 m.

b) Subestaciones:

Se establece un dimensionamiento indicativo por medio de radios de círculos circunscritos al área de ocupación de las subestaciones con objeto de expresar de forma simple la ocupación física de terrenos de las subestaciones y teniendo en cuenta la adicional ocupación de entradas y salidas de líneas en el entorno. Las áreas circulares totales de ocupación serán:

380/220/132/66-45 KV	A = 180.000 m2.
	R = 238 m.

220/65-45 KV	Tipo 1	A = 70.000 m2.
		R = 150 m.
	Tipo 2	A = 54.000 m2.
		R = 132 m.

220/66-45/20-15 KV	Tipo 1	A = 50.000 m2.
		R = 126 m.
	Tipo 2	A = 40.000 m2.
		R = 114 m.

c) Red de Reparto.: Líneas

El dimensionamiento de los pasillos o calles con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

132 KV	1 doble circuito calle reserva de 20 m.
	2 dobles circuitos calle reserva de 40 m.
	3 dobles circuitos calle reserva de 60 m.

66 KV	1 doble circuito calle reserva de 18 m.
	2 dobles circuitos calle reserva de 36 m.
	3 dobles circuitos calle reserva de 54 m.

45 KV	1 doble circuito calle reserva de 15 m.
	2 dobles circuitos calle reserva de 30 m.
	3 dobles circuitos calle reserva de 45 m.

d) Red de distribución.

Las necesidades de reserva de espacios para la Red de Distribución de energía eléctrica deberán quedar reflejadas como Sistemas Locales en los distintos sectores de los planes parciales que se desarrollan en suelo urbanizable programado.

La ubicación de esta Red deberá coordinarse de modo análogo a como se realiza para los Sistemas Generales en el Plan General.

Las reservas tipo a señalar para la Red de Distribución en los Planes Parciales serán:

Líneas: 20 KV - 15 KV

Centros de transformación:

CT 20-15 KV/380-220 A = 28 m². R = 3 m.

2.. Condiciones del trazado

El trazado de las nuevas líneas y el emplazamiento de las nuevas subestaciones deberán quedar incluidas en las zonas reservadas al efecto en los planes de ordenación, salvo causa de fuerza mayor. Si las reservas señaladas hubieran sido ocupadas, en todo o en parte, por otros sectores o sistemas, el trazado o emplazamiento se efectuará de forma que la alteración que suponga sobre el Plan Urbanístico vigente sea mínima. Los espacios así ocupados por estas modificaciones, pasarán a ser legalmente equivalentes a los anteriormente reservados que, a su vez, serán asignados al sector que efectuó la ocupación.

22.10.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .

En las arterias de abastecimiento que discurren por Suelo Rústico, se dejará un pasillo de protección de una anchura de seis metros (tres metros a ejes de la arteria) en el que queda prohibida cualquier tipo de edificación, incluso los temporales o provisionales, y plantación de árboles y dos franjas una a cada lado de 9 m. en las que se prohíbe cualquier tipo de edificación.

22.11.- RED DE SANEAMIENTO .

Para los colectores que deban discurrir por Suelo Rústico se establece una protección de ocho metros (cuatro a eje del colector) dentro de los cuales se prohíbe cualquier tipo de edificación incluso las temporales o provisionales y las plantaciones de árboles. Caso de seguir una dirección paralela a la de una arteria de agua la distancia mínima medida en horizontal (distancia entre generatrices exteriores de las canalizaciones) será de 1 m. En caso de que los trazados se crucen, nunca el de saneamiento estará a cota superior al del agua en el punto de cruce.

22.12.- RED DE GAS , GASEODUCTOS , OLEODUCTOS Y SIMILARES .

Como protección de las arterias de gas definen tres zonas: una zona de servidumbre permanente de 4 m. (2 a eje de canalización) en los que no se permiten efectuar trabajos de arada, cava u otros a una profundidad superior a 50 cm. Tampoco se permitirá la plantación de árboles o arbustos de tallo ni levantar edificación o construcción de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Una zona de protección de 3 m. a cada lado de la zona de servidumbre en la que se prohíbe la plantación de árboles y arbustos de tallo alto así como las edificaciones aunque sean de carácter temporal o provisional.

Una zona de afección de 5 m. a cada lado de la zona de protección en la que se prohíbe las edificaciones de cualquier tipo incluso provisionales y temporales.

22.13.- RED DE TELECOMUNICACIONES**22.13.1.- CRITERIOS GENERALES**

Las canalizaciones telefónicas y telegráficas de Sistema General se diseñarán conforme a las normas de las compañías suministradoras del servicio. Se establece, en todo caso, en Suelo No Urbanizable, un pasillo de protección de cuatro metros (dos a eje de la canalización) dentro del cual se prohíbe cualquier tipo de edificación, incluso las temporales o provisionales, así como plantación de árboles.

En suelo urbano quedan prohibidos los tendidos aéreos o grapados a fachadas, debiendo realizarse subterráneas o empotrados en la fachada.

Las construcciones necesarias deberán adaptarse a las determinaciones de la Ordenanza de la zona. Cualquier conducción que atraviese una zona de Interés Arqueológico deberá realizar con carácter previo un estudio arqueológico general de la totalidad de la zona (si no estuviera realizado con anterioridad) y uno específico en la franja de 50 m. por la que vaya a discurrir la tubería.

22.13.2.- .NORMA URBANISTICA DE TELECOMUNICACIONES

1.DEFINICIÓN

Las condiciones urbanísticas a las que deben someterse las instalaciones de elementos y equipos de telecomunicaciones (transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes , sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por suelo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos)

2.TÉRMINOS EMPLEADOS

Antena: Elemento de un sistema de radiocomunicación cuya función es la transmisión y/o la recepción de las ondas radioeléctricas.

Central de conmutación: Conjunto de equipos destinados a establecer conexiones para la conmutación del tráfico de voz y datos de un terminal u otro, sobre un circuito o una red..

Estación base de telefonía : Conjunto de equipos de telecomunicación que permiten establecer las conexiones de una red de telefonía en un área determinada.

Estación emisora : Conjunto de quipos y elementos cuya función es la modulación sobre una banda portadora de señales de diversa naturaleza y su transmisión a través de antena.

Estación para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio: Conjunto de equipos destinados a establecer la conexión telefónica vía radio con la red de telefonía fija de un edificio.

Estación reemisora/ repetidora: Estación intercalada en un punto medio de transmisión con objeto de restituir a su estado de partida las ondas atenuadas o deformadas en el curso de la propagación

Microcelda de telefonía.: Equipo o conjunto de equipos para transmisión y recepción de ondas radioeléctricas de una red de telefonía cuyas antenas son de muy reducidas dimensiones

Nodo final de una red de telecomunicaciones: conjunto de equipos cuya función es la transformación de la señal óptica en eléctrica para su distribución a cada usuario por cable coaxial

3.REGULACIÓN DE INSTALACIONES

3.1.Redes de Telecomunicación por cable.

En los proyectos de urbanización se preverá la disposición de la red de canalizaciones necesarias para la infraestructura común de telecomunicaciones cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación

Los recintos contenedores de nodos finales de red se instalarán bajo rasante o integrados armoniosamente en la edificación.

En los proyectos de obras de nueva edificación o rehabilitación integral de edificios será preceptiva la inclusión de un proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicacion es.

En los edificios existentes que no sean objeto de obras de rehabilitación integral , el tendido del cableado discurrirá preferentemente por patios interiores o por zonas no visibles desde la vía pública. Si esto no fuera posible, la Comisión de Gobierno podrá autorizar otras soluciones que integran el cableado en la estructura formal del edificio.

3.2. Antenas

3.2.1. Grandes antenas de telefonía.

Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará la localización de antenas de telefonía. La autorización de su instalación y/o uso garantizará la posibilidad de utilización conjunta de antena de varios operadores una vez agotadas las posibilidades de nuevas antenas de acuerdo con el Plan Especial.

En ningún caso podrán autorizarse antenas en cubierta de edificaciones si el círculo de radio igual a la altura total de la antena y su estructura y centro en el eje de la antena no están incluidos en el interior del perímetro edificado.

Las antenas localizadas en zonas no edificadas deberán estar integradas en el paisaje.

Los recintos contenedores vinculados funcionalmente a una determinada estación base de telefonía situados sobre cubierta de edificios se situarán a una distancia mínima de 3 metros respecto a las fachadas exteriores del edificio. La superficie en planta no excederá de 25 m² y la altura máxima será de 3 metros. La situación del contenedor no dificultará la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento de los edificios y sus instalaciones. En cualquier caso estarán integradas compositivamente en el edificio.

3.2.2. Antenas telefónicas de dimensiones reducidas.

La Comisión de Gobierno podrá autorizar la instalación de antenas de pequeñas dimensiones tanto en edificaciones como en mobiliario urbano siempre que en primer caso las condiciones de ubicación resulten acordes con la composición de la fachada y en el segundo se integren armónicamente en el paisaje urbano.

3.2.3. Antenas de estaciones para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio

Se admite su instalación en cubiertas de edificios, procurando que no sean visibles desde la vía pública

La Comisión de Gobierno podrá autorizar con carácter excepcional instalaciones que no cumplan los requisitos anteriores siempre que exista la posibilidad de cumplirlas y el impacto visual sea mínimo.

3.2.4. Antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y televisores. Antenas de estaciones de radioaficionados.

La instalación se efectuará evitando o reduciendo al máximo la visibilidad de la antena desde la vía pública. Tendrán carácter colectivo.

Se procurará colocar sobre faldones de cubierta con caída opuesta a la vía pública.

3.2.5 Estaciones emisoras, repetidoras y reemisoras de los servicios de radiodifusión sonora y televisión.

La localización de estas antenas requerirá la redacción de un Plan Especial en el que se justifique la necesidad de su instalación y del emplazamiento propuesto así como un estudio de impacto ambiental de la misma.

3.2.6 Equipos de telecomunicaciones para la defensa nacional, la seguridad pública , la protección civil y otros servicios gestionados directamente por la Administración Pública.

Podrán localizarse en edificios previstos para esos usos o en otros emplazamientos previo convenio del Ayuntamiento con la Administración correspondiente y aprobación de la Comisión de Gobierno. En cualquier caso, se minimizará el impacto urbano y ambiental.

23.- OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN.

Además de las Ordenanzas particulares definidas en los artículos anteriores para cada clase de suelo, urbano ,urbanizable y rústico, se establecen un as normas de protección que se superponen a las anteriores.:

23.1.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

- En aquellas zonas en las que se detecta la existencia de restos arqueológicos catalogables, se delimitará el área de protección incluida en estas disposiciones. Para los que en un futuro pudieran descubrirse, el área de protección mínima será de 125 m. en torno al yacimiento.
- De cualquier forma, en ambos casos queda prohibida toda actividad edificatoria o de transformación del medio que modifique las condiciones del yacimiento. También, se prohíbe la extracción o alteración de cualquier objeto arqueológico, salvo en el caso de autorización expedida por la administración competente en esta materia.
- Cualquier obra que afecte a un yacimiento no podrá ser realizada sin el previo estudio científico del mismo, que conlleva la excavación e investigación de los restos materiales hallados. En caso de importancia excepcional de las estructuras halladas, el solar afectado podrá ser expropiado por utilidad pública.

En el Municipio de Priego no existen en la actualidad ningún yacimiento catalogado.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos

para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Priego.

El área de protección será la mayor de las que resulte aplicando los dos procedimientos siguientes:

- a) Círculo con centro en el yacimiento y radio 125 m.
- b) Franja de anchura 62,50 m. en torno al yacimiento.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en la Ley del Suelo.

23.2.- INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad, se regirá por lo dispuesto en la Ley de 12 de Marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de Febrero de 1978.

23.3.- PROTECCION DE LA VEGETACION

23.3.1.- MASAS ARBÓREAS.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse a la legislación forestal sin perjuicio de la aplicación específica de las presentes normas de protección

Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente POM las que reúnan alguna de las siguientes características:

- a.- Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.
- b.- Se sitúen en zonas de dominio público, de protección de infraestructuras o destinadas a sistemas generales.
- c.- Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en el Plan como Espacios Libres (EL) o Suelo rústico de protección. (RPP; RPC; RPA y RPI).
- d.- En todo caso se considerará masa arbórea protegida la vegetación arbórea o arbustiva de los sotos de ribera de vegetación natural, así como las dehesas y todos los enclaves de vegetación.

23.3.2.- APROVECHAMIENTOS FORESTALES DE CONSERVACIÓN .

La tala de árboles situados en masas arbóreas incluidas en espacios protegidos quedará sometida al registro de previa licencia urbanística, tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 63.) y art. 64 de la LOTAU, sin perjuicio de las autorizaciones urbanísticas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

23.3.3.- TALA DE ARBOLADO PARA TRANSFORMACIÓN DE USO .

1. La tala de arbolado para transformación de uso quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 63.) y art. 64 de la LOTAU, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique eliminación de parte de ellas sólo se autoriza cuando se garantice la reposición de una cobertura arbolada equivalente al 150% de la originaria eliminada con la misma especie arbórea u otra más próxima al clima y altitud en un entorno inmediato compatible.

PROTECCION DE LA FAUNA**23.3.4.- CERCAS Y VALLADOS .**

El levantamiento de cercas y vallados deberá someterse al requisito de obtención de previa licencia urbanística con el fin de garantizar la libre circulación de la fauna. Dicho requisito será preceptivo para todos los casos, exigiéndose autorización previa de la Comisión provincial de Urbanismo.

23.3.5.- PUESTOS FIJOS DE CAZA .

Se prohíbe la construcción de nuevos puestos fijos dedicados a la guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

23.3.6.- OBRAS EN CAUCES NATURALES .

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puede afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

23.4.- PROTECCION DE LA ATMOSFERA**23.4.1.- .CONSIDERACION DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y ACÚSTICAS .**

1.En la implantación de usos que puedan generar contaminación atmosférica y acústica, deberá tenerse en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular de la capacidad de dispersión de contaminantes atmosféricos y acústicos.

2. La evaluación de la contaminación ambiental se realizará de tal modo que se tengan en cuenta los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por si misma ni una vez sumada a las instalaciones existentes.

3. A tales efectos se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de protección del Ambiente atmosférico y demás legislación aplicable.

23.5.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO – ARTISTICO.**23.5.1.- DEBERES DEL AYUNTAMIENTO .**

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 7 de la ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 4 de la Ley del Patrimonio de Castilla la Mancha 4/90 el Ayuntamiento cooperará con los Organismos competentes para la conservación y custodia de dicho Patrimonio comprendido en su término municipal, adoptado ,las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerá, asimismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de estas Leyes.

23.5.2.- DEBERES DE LOS PARTICULARES .

Las personas que observen peligro o deterioro en un bien íntegramente del Patrimonio Histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuara con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

23.5.3.- OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS O BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Las ordenes de ejecución de obras en este tipo de edificios se encuentran reguladas en las LS 2/98 (LOTAU) en el art.. 140

En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a las determinaciones y criterios de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico – Artístico, no concediéndose licencia de obra o derribo sin el informe favorable de la misma.

A cada edificio incluido en el catálogo que se adjunta, se le aplica un grado de protección. En función de ese grado se permitirán un tipo de obras de entre las siguientes:

1.-OBRAS EN LOS EDIFICIOS:

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. La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

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. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajante, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados ,yesos y pinturas interiores.

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, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

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 interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, 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 y la Comisión Provincial de Patrimonio.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

D2) Obras de reestructuración : Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas ,pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

D2.1) Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar: Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

D2.2) Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

Construcción de entreplantas. Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento(50%) de las establecidas en la norma de aplicación. Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical. Apertura de los patios mínimos. Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

D2.3) 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 espacio libre de uso público. Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

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 a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los

elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. Siempre con la autorización de la Comisión de Patrimonio.

F) Obras de Reconfiguración :Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

2.-OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

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.

Demolición Parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

23.5.4.- OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN .

1.- En los edificios o conjuntos calificados como de Interés Histórico - Artístico o ambiental por el Planeamiento o por estar incluidos en relaciones, catálogos o inventarios, las posibles actuaciones de entre las anteriormente enumeradas dependerán del interés del edificio y del estado de conservación de sus constantes tipológicas y ambientales, por lo tanto dependerán del grado de protección que desde esta Ordenanza se le aplique.

2.- Las obras de reforma o restauración se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos o tradicionales que den carácter al edificio. Sin embargo, se intentará suprimir todos los elementos ajenos al estado y calidad originales de la edificación.

3.-Se permite el cambio de uso de los edificios protegidos en función del grado de protección al que pertenezcan.

4.-Todo proyecto de consolidación, restauración o reforma , se acompañará de información fotográfica del estado actual de la edificación a la que afecte y si es posible a su estado inicial o más antiguo posible.

5.-Todo proyecto de nueva planta que sustituya a edificios en ruina o se encuentren dentro de cualquiera de las calles incluidas en el catálogo contendrá información fotográfica del entorno, con los edificios contiguos y próximos y una composición fotográfica que permita apreciar el aspecto de la obra como habrá de quedar terminada dentro del conjunto de las edificaciones adyacentes , a fin de dictaminar sobre su adecuación al entorno. Sin la información fotográfica no se informará ningún proyecto.

6.-Dadas las especiales y diferentes características de las edificaciones se prevé la posibilidad de consultas previas al Ayuntamiento aportando composiciones fotográficas y planos de fachada , que serán informadas por el Ayuntamiento y remitidas a la Comisión Provincial de Patrimonio sin necesidad de presentar el proyecto definitivo y sin perjuicio de la posterior presentación del mismo para la concesión de licencia.

7.- Como protección de estos edificios, además del los tipos de obras permitidos en ellos que se han enumerado anteriormente, se establecen unas condiciones para los edificios colindantes con los catalogados, consistentes en que sobre los mismos será de aplicación la ordenanza R1 -B, además de que, en caso de demolición deberán construirse de tal forma que su altura no deje al descubierto medianeras que recaigan en el edificio protegido, ni sobrepasar su línea de alero.

Los proyectos de obra a realizar en estos edificios, previamente a la concesión de la licencia deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio. Con unas condiciones estéticas acordes con el edificio a proteger.

23.5.5.- DECLARACIÓN DE RUINA EN INMUEBLES CATALOGADOS .

La declaración de ruina de inmuebles catalogados por el Planeamiento urbanístico o sometidos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico - Artístico. no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

Para la obtención de la licencia de derribo, será preceptiva, además de los proyectos de reconstrucción o restauración , la presentación de los planos completos de plantas, alzados y secciones del edificio cuya demolición se pretende , así como una memoria descriptiva de todos los datos posibles referentes a la edad, historia, etc. y una información fotográfica lo más exhaustiva posible.

23.5.6.- GRADOS DE PROTECCIÓN

Además de las condiciones de carácter general expuestas en el artículo anterior, y a fin de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos de todos y cada uno de los elementos que se recogen en el catálogo se definen cuatro grados de protección en función de los valores a proteger en cada edificio:

GRADO 1:

Edificios existentes de carácter monumental para los que se determina una protección integral. Se permiten exclusivamente obras de Restauración, Conservación y Consolidación.

Todas las soluciones que se propongan requerirán un estudio pormenorizado del edificio que deberá acompañarse como justificación de la solución adoptada

GRADO 2

Edificios existentes de carácter monumental en los que regirán para su exterior las condiciones del grado 1, con una mayor libertad para su interior en cuanto a cambios de distribución para su adaptación a usos más actuales , siempre que se respeten aquellos elementos de interés arquitectónico con los que pudieran contar tales como escaleras, patios, artesonados, etc.

Igualmente se permiten las actuaciones que tengan por objeto la eliminación de elementos añadidos de valor nulo o negativo.

Las obras permitidas en este grado son las de Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación (Acondicionamiento, Reestructuración Parcial y General, en el caso de aquellos edificios que se encuentren en ruina , contando solo con trazas de cimentación, muros de cerramiento o cubiertas en muy mal estado).

Todas las soluciones que se propongan requerirán un estudio pormenorizado del edificio que deberá acompañarse como justificación de la solución adoptada Se permite el cambio de uso.

GRADO 3.

Edificios de carácter no monumental en los que existen elementos singulares destacados que deben conservarse, pero en los que se admite una intervención amplia en su interior .

Se permiten modificaciones estructurales o incluso derribos siempre que no afecten a los elementos a proteger que se recogen en el catálogo para cada uno de los edificios.

Se buscarán soluciones que mantengan el interés del edificio y siempre sin variar la volumetría de los mismos.

Todas las soluciones que se propongan requerirán un estudio pormenorizado del edificio que deberá acompañarse como justificación de la solución adoptada

Se permite el cambio de uso.

Las obras permitidas son: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación (Acondicionamiento, Reestructuración Parcial y General, en el caso de aquellos edificios que se encuentren en ruina , contando solo con trazas de cimentación, muros de cerramiento o cubiertas en muy mal estado), Obras exteriores y Obras de Reconfiguración.

GRADO 4

Se aplicará a todos los edificios no catalogados pero incluidos dentro de la ordenanza R1 -B y se adecuarán a las determinaciones de la misma, permitiéndose todos los tipos de obras de entre los enumerados en el art.26.6.3

23.5.7.- OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN .

Como protección de estos edificios, además de los tipos de obras permitidos en ellos que se han enumerado anteriormente, se establecen unas condiciones para los edificios colindantes con los catalogados, consistentes en que sobre los mismos será de aplicación la ordenanza R1 -B, además de que, en caso de demolición deberán construirse de tal forma que su altura no deje al descubierto medianeras que recaigan en el edificio protegido, ni sobrepasar su línea de alero.

Los proyectos de obra a realizar en estos edificios, previamente a la concesión de la licencia deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio. Con unas condiciones estéticas acordes con el edificio a proteger.

Los proyectos de obra a realizar en estos edificios así como en los de su entorno inmediato deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio.

23.5.8.- CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO .

En Priego existen un número importante de edificios a conservar, que ya se recogían en las NN.SS vigentes y que alguno de ellos han sido incluidos en un Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico y otros han sido declarados como Bienes de Interés Cultural

El catalogo de edificios y a proteger es el siguiente:

BIENES CULTURALES DECLARADOS COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL

EDIFICIO	SITUACIÓN	PROPIEDAD	INVENTARIO	Nº PLANO	GRADO PROTECCIÓN	GRADO CONSERVACIÓN
Iglesia Parroquial	C/Iglesia	Obispado	Si	1	1	INTEGRAL
Ermita S. Juan	Eras de S. Juan	Obispado	Si	2	2	FACHADAS
Ayuntamiento	Pl. Condes Priego	Municipal	Si	3	2	INTEGRAL
Antigua Cárcel	Pl .Batalla Lepanto	Municipal	Si	8	3	INTEGRAL
Casa de la Inquisición	C/Franca ,22	Privada	Si	9	3	FACHADA
Casa inquisición	C/La Loma 10-12-14	Privada	Si	10	3	FACHADA
Hogar Pensionista	C/ A. L. de la Llana	Municipal?	Si	11	2	INTEGRAL
Residencia Palacial	C/De la Cruz	Municipal	Si	12	3	FACHADA
Ermita San José	Camino del Cristo	Obispado	Si	13	2	TRAZAS CIMENT.
Torreón Despeñape.	La Canaleja	Privada	Si	14	2	INTEGRAL
Convento S. Miguel	Carrt. Convento	Obispado	Si	15	2	INTEGRAL
Convento El Rosal	Carrt. Alcantud	Obispado	Si	16	2	INTEGRAL
Triángulo	Eras San Roque	Municipal	Si	17	2	INTEGRAL
Ermita San Roque	Eras San Roque	Municipal	Si	18	2	MUROS
AMBITOS URBANOS						
Plaza Condes Priego	Plaza Condes Priego	Municipal	Si	4	4	FACHADAS
C/Larga	C/ Larga	Priv.-municip.	Si	5	4	FACHADAS Y ARCO
C/ Majestad	C/ Majestad	Priv.-municip	No	6	4	FACHADAS
C/ Hospital	C/ Hospital	Priv.-municip	Si	7	4	FACHADAS Y SOPOR