

# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE UGENA.**

- **Texto de las Normas..... 2/99.**
- **Índice de las Normas..... 100/103.**
- **Publicación en el DOCM..... 104/108.**

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTICULO 1. - AMBITO.**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Ugena. El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el Apartado 5 del Capítulo IV de la Memoria.

Los documentos que con carácter normativo componen las presentes Normas Subsidiarias son:

- Documento 1. Memoria.*
- Documento 2. Planos de Información.*
- Documento 3. Planos de ordenación.*
- Documento 4. Normas Urbanísticas.*

Solo se considera como documento auténtico de estas NNSS el que se custodie, en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva.

La competencia para la ejecución de estas NNSS corresponde al Ayuntamiento de Ugena así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolla.

### **ARTICULO 2. - CLASIFICACION DEL SUELO.**

El término municipal se clasificará en tres tipos de suelo según el artículo 7 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante se abreviará como LS98), y del artículo 44 de la Ley 2/1998 de 19 de junio de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LS98CLM).

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable o rústico.

Constituyen suelo urbano todos aquellos terrenos que las presentes NNSS incluyen como tales y que están dentro de los perímetros señalados en los planos. Constituye suelo apto para urbanizar el que deba desarrollarse a través de Planes Parciales. Constituyen suelo no urbanizable el resto de terrenos. Estos últimos pueden ser también especialmente protegidos en aquellas áreas especiales en las que se debe preservar el entorno natural.

## **ARTICULO 3. - LICENCIAS, PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y RUINAS.**

### **3.1. - ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a la obtención de licencia los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 LS98CLM. A efectos enunciativos, y no limitativos, estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- a) obras de urbanización y sus modificaciones.
- b) las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
- c) alineaciones, rasantes y trazados.
- d) vaciados, derribos, apeos y demoliciones.
- e) obras, instalaciones e industrias de nueva planta y ampliación.
- f) modificación y reforma de edificios, instalaciones e industrias.
- g) obras de instalación de servicios públicos, modificación de los existentes y conexiones.
- h) movimiento de tierras, construcción de pozos.
- i) la primera ocupación o utilización de edificios.
- j) modificación del uso de los edificios.
- k) acristalamiento de balcones y terrazas.
- l) vallado de solares o terrenos.
- m) colocación de carteles de propaganda visibles.
- n) en general, toda obra o construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la [licencia de apertura](#), si fuera procedente. El otorgamiento de la licencia de obras no prejuzga la autorización de la licencia de actividades, correspondiente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos anteriormente se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

### **3.2. - PROCEDIMIENTO.**

Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en el Registro General, o en alguna de las Oficinas a que se refiere el artículo 38 de la Ley de Procedimiento Común.

Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada o sellada por el funcionario encargado municipal.

Será de aplicación asimismo en el procedimiento la citada Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como el establecido en los artículos 166 y 167 LS98CLM.

En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

Toda solicitud deberá acompañarse de los documentos que se indican en el apartado 3.4. En el caso de exigirse Proyecto Técnico este podrá ser Básico o de Ejecución redactado por Técnico competente, firmado y visado por el correspondiente Colegio Oficial. En caso de presentar proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución y los oficios de dirección de los técnicos competentes correspondientes, tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

En caso de obras del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Organismos Autónomos, y de la Diputación Provincial, bastará, en sustitución del visado colegial, la intervención de la Oficina de supervisión de proyectos o la aprobación de la entidad correspondiente.

En los edificios inventariados, según aparece en el plano correspondiente, se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura para que se emita el informe preceptivo por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico. Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura para el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico. Dicho informe se considerará preceptivo. Tal aspecto será de aplicación también a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano de información correspondiente.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la Entidad territorial en que esté integrado.

Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

### **3.3. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos y en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladores sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordena posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

### **3.4. - VIGENCIA**

Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3), meses a partir de la notificación de dicho otorgamiento, y deberán estar terminadas en quince (15) meses. El plazo final podrá ser superior en el caso de lo que lo determine el proyecto técnico correspondiente. En el caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el artículo 167 LS98CLM.

Se producirá caducidad de la licencia cuando hayan transcurrido tres meses desde la fecha de concesión de la licencia, o se hayan paralizado durante más de un mes desde el inicio de las mismas. Dicha caducidad deberá declararse por el órgano competente para el otorgamiento de licencias.

Sí durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos y procedimiento de la original.

Podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos los solicitase el interesado y, concedida la prórroga, no podrá exceder el plazo total de tres años en las obras de nueva planta, ni doce meses en las restantes.

Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse a dicho servicio público, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

La empresa constructora de las obras deberá estar dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, debiendo indicar si es de carácter local o provincial.

Cuando por el motivo que sea, se produzca renuncia y nueva designación de técnicos directores de las obras, se deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del término de cuarenta y ocho horas, mediante escrito visado por el Colegio correspondiente. Si en citado momento las obras afectan a la cimentación o estructura del edificio, se deberá paralizar automáticamente las obras hasta que no se haya designado el nuevo técnico.

### **3.5. - DOCUMENTOS.**

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar.

Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE, A-4.

Las informaciones, licencias y otros documentos devengarán las correspondientes tasas y derechos.

#### **3.5.1. - Licencias de parcelación y segregación.**

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé como resultado parcelas inferiores a la parcela mínima.

Se considera parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 LS98CLM

El proyecto de parcelación constará de:

- Planos de la finca o fincas en su estado actual.
- Plano de parcelación, acotado, escala 1:1000.
- Memoria descriptiva de lo existente registral.
- Cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
- Escritura de la finca matriz.

#### **3.5.2. Licencias de obras de urbanización.**

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto. Este constará de:

- Memoria descriptiva.
- Planos de información y proyecto.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones y Presupuesto.

### **3.5.3. Vaciados.**

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En suelos no urbanizables se deberá justificar su necesidad en relación con el uso natural del terreno.

Se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente, en función de la obra a realizar y según criterio de los servicios técnicos municipales.
- Planos a escala 1: 1000.

### **3.5.4. Derribos.**

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta, visado y firmado por técnico competente. En las demoliciones parciales que no incluyan un edificio completo no será necesario si el criterio de los servicios técnicos municipales lo corrobora.

### **3.5.5. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial.

En caso de urgencia se podrá disponer las ordenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

### **3.5.6. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañándolo de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

### **3.6.7. Movimientos de tierras.**

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la Licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

### **3.5.8. Licencias de obras de nueva planta.**

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en las presentes NNSS no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Cuestionarios Oficiales y estadístico.
- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. del apartado de procedimiento.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos.
- Proyecto de Seguridad en las obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en la legislación vigente y se garantice la urbanización complementaria, afianzando el valor de la misma.

En todas las obras de nueva planta o ampliación se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de terminación de las obras, remitiendo copia del certificado final de las mismas, visado por los colegios correspondientes.

### **3.5.9. Licencias de ampliación y reforma.**

Se mantendrán las determinaciones, indicadas en el apartado anterior.

### **3.5.10. Licencias para sondeos**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### **3.5.11. Licencias de actividades.**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas. Será de aplicación lo establecido en los artículos 169 a 171 LS98CLM.

### **3.5.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R. D. 2816/1982).

### **3.6. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**

Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptaron y aplicaron en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 LS98CLM, y el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística con la modificación introducida por el R.D.L. 16/1.981, en lo que no se opongan a la Ley 2/1998.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por estas NNSS se actuará conforme marca el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística, todo ello con independencia de poder aplicar lo previsto en los artículos citados de la Ley 2/1998.

El procedimiento será el marcado en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen local.

Será competente para imponer las sanciones el Alcalde-Presidente, sin perjuicio de las facultades que tiene la Junta de Comunidades.

En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina, que desarrolla la Ley del Suelo, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

### **3.7. PROCEDIMIENTO EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN SUS ENTORNOS.**

Los edificios que se indican en las presentes NNSS en el capítulo II de la Memoria informativa y sus zonas de influencia, estarán sujetos a la Ley y al Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello el Ayuntamiento se abstendrá de conceder licencias previas al informe favorable de la Comisión Provincial de defensa del Patrimonio Histórico-Artístico de Toledo.

En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo a la citada Comisión Provincial.

### **3.8. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

### **3.9. ORDENANZA DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES**

Tendrán la consideración de solares a los efectos de esta normativa los siguientes:

1. las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme lo que marca el artículo 8 LS 98 y el artículo 13 de las presentes normas reguladores.
2. las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma, o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros. En caso de incumplimiento al respecto, el Ayuntamiento, previo informe de los servidos técnicos y oído el titular del responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haber ejecutado las medidas citadas, se podrá ordenar la incoación del expediente sancionador correspondiente, tramitándose conforme establece la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, con imposición de una multa entre el 10 y el 20 por ciento del valor cae las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias creadas. En la resolución también se requerirá al propietario para que se proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al obligado.

Asimismo, los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, mientras no se practiquen obras de nueva planta, por razones de seguridad y ornato público. La valla o cerramiento del terreno deberá de ser de material opaco con una altura de dos metros, revocado y pintado, y deberá ajustarse a la alineación oficial de la calle o vía pública.

En caso de existir un solar sin vallar el Ayuntamiento ordenará la ejecución del mismo, indicando en la resolución los requisitos y el plazo de ejecución de la obra. Transcurrido dicho plazo sin haber ejecutado las medidas citadas se podrá ordenar la incoación del expediente sancionador correspondiente, tramitándose conforme establece la Ley de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, con imposición de una multa entre el 10 y el 20 por ciento, del valor de las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias creadas. En la resolución también se requerirá al propietario para que se proceda a la ejecución de la orden efectuada que de no cumplirla, se llevará a cabo subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al obligado.

#### **ARTICULO 4. - PLANES ESPECIALES**

Se ha considerado, la necesidad de desarrollar las presentes NNSS a través de planeamiento de carácter especial con el fin de no aumentar la gestión urbanística que conllevaría la aparición de otra clasificación.

Todos los planes especiales previstos desarrollarán las Normas en función de lo marcado en el artículo 29 y siguientes de la Ley 2/1998 y en lo que no se oponga a esta, en lo establecido en el artículo 76.2 del RPU.

La redacción de los Planes Especiales estarán de conformidad con lo dispuesto en los Capítulos IV y V del Título Tercero de la Ley 2/1998.

Las obras de urbanización de infraestructuras se definirán directamente en estas NNSS o en los correspondientes Planes Especiales de desarrollo, cuando se refieran a más de un Polígono o unidad de actuación.

## **ARTICULO 5. ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle se podrán formular para las áreas y en los supuestos, previstos en estas NNSS, debiendo comprender, como máximos la manzana o unidad urbana equivalente completa. Tendrán las siguientes finalidades de acuerdo con el artículo 28 LS98CLM:

- Prever o reajustar las alineaciones y las rasantes.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes NNSS.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo, ni de alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en las NN.SS, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por éstas. En ningún caso el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en las presentes NNSS.

Los Estudios de Detalle deberán contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas conteniendo las justificaciones del cumplimiento de las determinaciones exigidas y el mantenimiento de las condiciones de volúmenes edificables.

b) Planos de información que indiquen la situación, emplazamiento y ordenación actual, a escala 1:500.

c) Planos de Ordenación que indiquen con detalle las propuestas, a escala 1:500.

Los Estudios de Detalle podrán ir acompañados con el Proyecto de Urbanización y con el Proyecto de Parcelación, en caso que sea necesario

## **ARTICULO 6. PROYECTOS DE URBANIZACION.**

### **6.1. Generalidades**

Son los proyectos definidos en el artículo 111 LS98CLM. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando las presentes NNSS en los casos que el suelo no tenga los servicios mínimos para poder construirse en él.

Como norma general las obras de urbanización las realizará el Ayuntamiento aportando, los propietarios el suelo de cesión, los costes de urbanización, serán a cargo de los propietarios afectados conforme se marca en el apartado 6.2. en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de los polígonos o unidades de actuación.

Las obras comprendidas en la urbanización de las unidades de actuación, y en los terrenos tendentes a obtener la calificación de solar, podrán realizarse por los propietarios directamente a través de las Asociaciones de Conservación. En este último caso los estatutos particulares de cada polígono podrán definir un sistema distinto al establecido en estas Normas para el reparto de los costes de urbanización y mantenimiento de las obras.

La aprobación municipal del Proyecto de Urbanización presentado para un polígono o unidad de Actuación, implicará la autorización de ejecutar las obras directamente por los propietarios. Dichos proyectos deberán contener un plan de etapas para la realización de las obras cuyo incumplimiento podrá ejercitar el Ayuntamiento para retornar la iniciativa urbanizadora.

En los polígonos o unidades se deberá facilitar el suelo necesario para la ejecución de todas las obras de urbanización debiendo comprobar el Ayuntamiento la disponibilidad de los terrenos antes de aprobar los proyectos y replantear las obras. En caso de que no se facilite el mismo el Ayuntamiento podrá expropiar el suelo necesario para las obras, con cargo a los propietarios del suelo de los polígonos.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones de las presentes NNSS o de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

## **6.2. - Coste de las obras de urbanización**

El importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate.

Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada polígono.

El reparto de los costes entre los propietarios de un polígono o de una unidad de actuación de suelo urbano será proporcional al aprovechamiento de sus fincas de acuerdo con la legislación vigente, y en función de lo indicado en artículo 188.2. RGU.

En el casco urbano, donde no se encuentre definidas unidades de actuación, y en aquellos lugares en donde el Ayuntamiento no las delimite, el Ayuntamiento asumirá directamente los gastos, sin perjuicio del reparto posterior que realice entre los propietarios de acuerdo con la legislación local y ordenanzas municipales.

Cuando las obras sean consecuencia de un Plan Especial de desarrollo de una unidad o de ejecución de sistemas generales o de Infraestructura, será dicho plan el que establezca el reparto de los costes específicos.

### **6.3. - Contenidos mínimos y tramitación**

El proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicio para una zona, polígono o unidad de actuación, en cumplimiento de las NNSS o de uno de los planes que las desarrollan.

Contendrá como mínimo los aspectos siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable y riego.
- Red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, plantaciones, mobiliario urbano y señalización.
- Red de telefonía.

Será necesario prever la conexión de las nuevas redes con las ya existentes, aunque sean externas a la zona de actuación.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 2/1998. En el caso de ser de iniciativa particular se deberán prestar las garantías que marca la citada Ley.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 Ley 2/1998CLM y en ausencia de otra reglamentación, por los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente Colegio Oficial.

Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de los disminuidos físicos, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158/1997 de 2 de octubre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.

Las obras se deberán realizar bajo dirección de técnico competente para lo que se deberá presentar el correspondiente oficio de la misma. Asimismo se deberá cumplir el Real decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud, así como el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

#### **6.4. - Pavimentación**

En esta parte del proyecto de urbanización se deberán describir los siguientes aspectos:

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.,
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Anejos a la memoria, con los cálculos justificativos.
- Planos, del estado actual de los terrenos.
  - del sistema viario
  - de cotas y replanteo
  - de movimiento de tierras
  - de perfiles transversales y longitudinales
  - de detalle y obras de fábrica
- Mediciones y Presupuesto con cuadro de precios.

Las condiciones mínimas que deben tener las nuevas urbanizaciones serán las que figuran a continuación, tales características podrán sustituirse por acuerdo municipal por otras de igual o superior calidad.

Las calles rodadas de nueva apertura deberán contar con un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas en dos aceras de metro y medio y en una calzada de siete (7) metros.

##### **6.4.1. Calzada**

Constituida por un firme flexible compuesto al menos por los siguientes elementos:

- Subbase de zahorra natural de 15 cm. de espesor.
- Base de grava-cemento de 15 cm. de espesor y 80 Kg.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de 5 cm.

#### **6.4.2. - Aceras**

Constituida al menos por los siguientes elementos:

- Una base de hormigón H-100 de 10 cm de espesor.
- Loseta hidráulica, asentada y rejuntada con mortero de 400 Kg. de cemento u hormigón ruleteado, rematada lateralmente por bordillos sobre solera de hormigón vibrocomprimido de 9x12x25 cm. sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

Tanto la calzada como las aceras deberán contar con las pendientes idóneas para una evacuación del agua de lluvia hacia sumideros.

#### **6.5. Abastecimiento de agua**

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Anejos a la memoria, con cálculos de dimensionamiento.
- Planos, de la red general, indicando trazado y dimensiones de detalle y obras de fábrica.
- Mediciones y Presupuesto con cuadro de precios.

Las condiciones que deben tener las nuevas urbanizaciones serán las que figuran a continuación:

- dotación de agua potable para usos domésticos 200 litros/hab.
- dotación de agua para riego, piscinas y otros usos será en función de las características de la ordenación.

La canalización se deberá situar bajo las aceras. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de función. Se empleará tubería de polietileno de 10 atmósferas de presión con junta elástica de 63 mm. y válvula de esfera con sección por sector. En las conducciones generales se estudiará concretamente el material y modelo a emplear. Los contadores estarán situados en un lugar público de fácil lectura.

#### **6.6. Saneamiento**

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria,
- Anejos a la memoria, con los cálculos de dimensionamiento.
- Planos, de la red general, indicando trazado y dimensiones de detalle y obras de fábrica del sistema de depuración.
- Mediciones y Presupuesto, con cuadro de precios.

Las condiciones que deben tener las nuevas urbanizaciones serán las que figuran a continuación:

- Los tubos serán de hormigón vibrado hasta 60 cm. de diámetro, y de hormigón armado en secciones superiores, e irán sobre solera de hormigón de 10 cm.

- La velocidad del agua a sección llena oscilará entre 0,50 y 3 m/s.

- Existencia de pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante, y en distancias no superiores a 50 m.

- La sección mínima de los tubos será de 30 cm. en sistema separativo y 50 cm. en sistema unitario, con corchetes de ladrillo.

Las canalizaciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria. No se admitirá el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano. Las acometidas domiciliarias y de los sumideros de aguas pluviales irán a pozo de registro.

Se deberán colocar pozos de registro en todos los cruces, cambios de dirección y a 50 metros de longitud como máximo.

### 6.7. - Suministro de energía eléctrica

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.

- Anejos a la memoria, con los cálculos de la red de alta y baja tensión y centros de transformación.

- Planos, red de alta tensión, trazado y secciones.

- red de baja tensión, trazado y secciones.

- detalles de la red y obras de fábrica

- Mediciones y presupuesto con cuadro de precios.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes para las zonas residenciales o para las zonas industriales:

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD REDES	1	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70

TABLA 1 - COEFICIENTE SIMULTANEIDAD REDES BAJA TENSION ZONAS RESIDENCIALES

NUMERO ACOMETIDAS	1-2	3-4	5-6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD REDES	1,00	0,95	0,90

TABLA 2 COEFICIENTE SIMULTANEIDAD REDES BAJA TENSION ZONAS INDUSTRIALES

Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán preferiblemente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas, previa autorización municipal, en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos.

### 6.8. Alumbrado público

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Anejos a la memoria, con los cálculos fotoeléctricos y de los circuitos.
- Planos, de la red general de alumbrado público, con las secciones.
- Planos de situación de los puntos de alumbrado.
- Planos de detalle y de obras de fábrica.
- Mediciones y Presupuesto con cuadro de precios.

Las instalaciones de alumbrado público cumplirán con el reglamento Electrotécnico de baja tensión (R.D. 2413/73), con Las Instrucciones Complementarias del citado Reglamento (O.M. 31/10/73), con la Norma sobre alumbrado de carreteras del MOPU (21/3/1964), y Norma Tecnológica NTE-IEE/1.978.

El nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados que se, indican a continuación:

	Tránsito rodado	Tránsito peatonal
Iluminancia	20-30 lux	5-8 lux
Uniformidad	1:3	1:5
Deslumbramiento	SCO	NCO
Color correlacionado	4.000K	4.000K

TABLA 3. VALORES LUMINOTECNICOS EN ZONA RODADAS O PEATONALES

En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis metros. Se aconseja el empleo de lámparas de descarga.

### 6.9. - Telefonía

Deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de distribución de detalles.
- Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. Las redes distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

#### **6.10. - Condiciones de vertido**

Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacte un Plan Especial de Infraestructura, además de las condiciones generales de la legislación vigente, las aguas residuales con carga inferior a 250 habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas, quedando excluidas las viviendas unifamiliares existentes en suelo no urbanizable:

- a) 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.
- b) 200 mg/l de D.B.O5.
- c) Ph comprendido entre 6 y 9.

Las equivalencias son según la siguiente tabla:

Bodegas	1 hab. =	7 litros de vino diarios.
Establo vacas	7 hab. =	1 cabeza vacuna.
Pocilga	3 hab. =	1 cabeza porcina
Granja avícola	1 hab. =	7 aves.
Mataderos	1 hab. =	5 kg., de carne en vivo diaria
Queserías	1 hab. =	5 litros de lecha diario

Cuando los vertidos sean superior a 250 habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- a) 60 mg/l. en materias en suspensión de cualquier tipo.
- b) 70 mg/l. de D. B.O5.
- c) Ph comprendido entre 6 y 9.

Se considera como único vertido a los afectos anteriores el conjunto de los situados en un radio de 250 metros.

Los proyectos de urbanización determinarán en cada polígono las áreas de las que proceda la instalación de depurados individuales para viviendas unifamiliares, así como el tipo de depuración, y el lugar de vertido aplicable en el resto de los casos.

Todas las parcelas deberán contar con un sistema individual o colectivo de depuración y vertido de aguas residuales que cumpla la presente normativa y esté de acuerdo con las determinaciones de la Ley de aguas.

## **6.11.- Vertido de escombros**

El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza municipal de recogida de vertidos que regule tal aspecto.

### **ARTICULO 7. UNIDADES DE ACTUACION.**

A tenor de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/1998, y dado que las presentes NNSS se encontraban aprobadas inicialmente a la entrada en vigor de la citada Ley, será de aplicación el Título Quinto de la misma, correspondiente con la Actividad de Ejecución. Las actuales NNSS no obstante, mantienen el criterio de definir unidades de actuación con el fin de ajustar la realidad física del crecimiento del núcleo urbano a las posibilidades reales del mismo.

Tal aspecto se podrá modificar lógicamente en función de los posibles Programas de Actuación Urbanizadora que se planteen para ejecutar las presentes NNSS, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 LS98CLM y en los artículos 113 a 125 de la misma Ley.

Las presentes NNSS prevén la gestión del suelo urbano a desarrollar directamente por actuación por polígonos o unidades de actuación en suelo urbano.

Las presentes NNSS marcan unas unidades de actuación en aquellos lugares donde se debe realizar una gestión puntual que modifique las condiciones actuales y que asegure la gestión y obtención de las dotaciones mínimas necesarias.

Los polígonos o unidades de actuación se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización o Planes Especiales de Infraestructura definidos en estas Normas, debiendo asumir los costos del proceso de urbanización dentro de la unidad y ceder los terrenos de equipamiento o zonas libres proyectadas, con independencia de las alteraciones que se produzcan como consecuencia de admitir Proyectos de Actuación Urbanizadora. Estos podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

Los Proyectos de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 110 LS98CLM., cuya gestión se realizará directa o indirectamente conforme establece los artículos 113 a 125 de la misma Ley.

Las unidades de ejecución existentes en estas Normas se definen en el artículo 98 dentro del Capítulo VI del presente documento y en el plano de gestión de la ordenación.

## **ARTICULO 8.- PLANES PARCIALES**

Los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con la legislación vigente tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial las NNSS.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 LS98CLM, y las señaladas, en ausencia de reglamentación que desarrolle la anterior, en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Parciales modificatorios de las NNSS deberán contener la documentación complementaria que se establece en el apartado 8 del artículo 39 LS98CLM.

La tramitación de los Planes Parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 LS98CLM.

En el Capítulo VI de las presentes normas se definen los sectores correspondientes del suelo urbanizable.

## **ARTICULO 9. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.**

Se considera Parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que quede definido en las presentes NNSS.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano. En el suelo no urbanizable, o rústico, se podrá acometer únicamente en el supuesto establecido en el apartado 1.b) del artículo 89 LS98CLM.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Planos, de referencia con las NNSS,  
de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Cédula urbanística de las fincas resultantes.
- Escritura de la finca matriz.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada las NNSS, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 de la Ley\_2/1998.

## **ARTICULO 10.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

En la tramitación de los proyectos de edificación, indicada en el apartado 3 de este capítulo será exigible Proyecto Técnico en todos aquellos casos indicados en el punto 3.4. Dicho proyecto deberá estar suscrito por técnico competente, firmado por el mismo y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación exigida en un Proyecto completo de ejecución constará de los siguientes documentos:

- Memoria de adaptación a la normativa vigente.  
descriptiva y justificativa de la obra.  
indicación de las superficies útiles y construidas.  
técnica de cada uno de los oficios.
- Anejos de la memoria con los cálculos de cimentación, estructura, e instalaciones.
- Pliego de Condiciones.
- Mediciones y Presupuesto que incluyan todas y cada una de las partidas de la obra así como un resumen general del coste total de la obra.
- Planos de situación y emplazamiento  
de cimentación y saneamiento  
de estructura  
de distribución y amueblamiento de cada una de las plantas  
de cubierta  
de alzados y secciones  
de cada una de las instalaciones  
detalles de construcción

En las obras correspondientes se deberá cumplir el Real decreto 1627/1997 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y salud, debiéndose completar el proyecto con los documentos necesarios en cada caso.

## **ARTICULO 11. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, que se detalla a continuación. En el resto de las nuevas unidades será de aplicación el apartado 1 del artículo 135 LS98CLM.

En las unidades, polígonos o sectores actualmente aprobados, todos los propietarios integrados en los mismos tendrán que estar constituidos en una Entidad Urbanística **Colaboradora de Conservación**.

Las Entidades Colaboradoras constituidas se registrarán por los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución. Las Entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

En los polígonos o unidades no desarrollados y existentes anteriormente a estas NNSs será necesaria la constitución de una Asociación de Propietarios antes de cualquier iniciativa de actuación urbanística.

Los fines de dicha Asociación o entidad serán:

- a) conservar las zonas verdes y espacios libres del polígono delimitado.
- b) Mantener en perfecto estado de uso las instalaciones y servicios públicos de la unidad.
- c) Colaborar con el Ayuntamiento en la ejecución de la urbanización del polígono.

En la actualidad se encuentran aprobadas las siguientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras, indicándose la fecha de aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, que deberán seguir con el régimen actualmente existente:

Urbanización Fuentevieja	(Ud. 3)	14/01/86.	número 11,	hoja 11,	libro 1.
El Pradillo	(Ud. 9)	2/06/86.	número 14,	hoja 11,	libro 1.
Colonia los Palominos	(Ud. 7A).	2/06/86.	número 13,	hoja 10 bis	libro 1.
Torrejoncillo de los Higos.		5/11/86.	número 24,	hoja 16,	libro 1.
Camino de Boadilla.		5/11/86.	número 23,	hoja 16,	libro 1.
Las Mimosas.		7/04/88.	número 54,	hoja 31,	libro 1.
Urbanización Viña Grande	(Ud. 12).	4/06/91.	número 132	hoja 70,	libro 1.
La Frontera	(sector 14).	1/12/92.	número 155	hoja 81 bis	libro 1.
El Llano I	(sector 13).	25/3/97,	número 72,	hoja 38 bis	libro 2.
El Llano II	(sector 13).	Pendiente de inscripción			
Sector 6,	Las Higueras.				
Vereda del Topo (los Almendros)					

## **ARTICULO 12.- NORMAS DE PROTECCION DE VIAS.**

### **12.1.- Carreteras.**

Los terrenos colindantes con la carretera comarca CM-4008, y con la variante, deberán cumplir en cuanto a alineaciones se refiere las fijadas en la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos, que establece lo siguiente:

- a) En el tramo urbano donde se encuentran definidas las alineaciones se mantendrán estas.
- b) En el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, las posibles edificaciones se deberán separar del borde exterior de la calzada más próxima 18 metros. Para los cerramientos mixtos, la distancia a la arista exterior de la explanación no será inferior a 8 metros.
- c) En la variante del suelo urbano existente, se deberá respetar como suelo no urbanizable o rústico, un ancho de cincuenta (50) metros, a cada lado de la calzada y desde el borde exterior de la calzada.

En el resto de esta carretera se tendrán en cuenta las protecciones que establece la correspondiente Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha.

En la antigua carretera, hoy convertida en travesía del pueblo, se establece un ancho de veinte metros (diez desde el eje) en los tramos de nueva apertura, para poder colocar vallado de los terrenos. Desde éste las construcciones se separaran tres (3) metros, por lo que distarán trece (13) del citado eje.

### **12.2.- Caminos y vías municipales.**

Se consideran los siguientes anchos en los caminos y veredas del municipio:

- A. Caminos y veredas de primer orden con doce metros de anchura. Camino de Esquivias (denominado también de Boadilla), Camino de Boadilla por la Hoya, Camino de Casarrubuelos, Camino de Cubas, Camino de Griñón, Camino de Serranillos, Camino de Carranque a Casarrubuelos, Camino de la carretera a Vereda del Topo, Camino Alto de Carranque, Camino Bajo de Carranque, Camino de El Viso, Camino Alto de Cedillo, Camino Bajo de Cedillo, camino de Yuncos, Camino de Illescas, Vereda Tras de la Cuesta, Vereda del Topo, Vereda de los Leones; Camino desde el camino Alto de Carranque a nueva circunvalación y enlace con Vereda del Topo, y Camino de circunvalación previsto en las unidades de ejecución de las NNSS.
- B. Caminos y Veredas de segundo orden con diez metros de anchura. Vereda de la Frogas, Vereda del Cristo, Vereda de la Raya, Vereda de la Yegua, Vereda de la Morera, Vereda de Palominos, Vereda del Valle hasta el Otero, Vereda de San José, Vereda de los Sapos, Vereda del Otero a Cruz del Muerto, Vereda del Cubo.

- C. Otros caminos y Veredas. Camino de los Gallineros, en el lindero divisorio de los términos de Ugena y Cubas, con seis metros de anchura dentro del municipio. Vereda de las Verdugas, en el lindero divisorio de los términos de Ugena y Casarrubuelos, con seis metros de anchura dentro del municipio.

Los anchos de las vías citadas serán las indicadas anteriormente. Mientras las vías de primer orden están clasificadas como suelo no urbanizable los anchos de las mismas serán de seis (6) metros. Mientras las vías de segundo orden están clasificadas como no urbanizable los anchos de las mismas serán de cuatro (4) metros.

Las alineaciones de las nuevas construcciones estarán a nueve (9) metros para las vías de primer orden, y a ocho (8) metros para las vías de segundo orden. **Los vallados** estarán a seis (6) metros en las vías de primer orden y a cinco (5) metros en las vías de segundo orden.

Tales dimensiones, se considerarán en aquellas zonas donde las presentes NNSS no establecen alineaciones, y en concreto en todas las licencias que se concedan en el suelo clasificado como no urbanizable. El tipo de vallado deberá ser determinado por el Ayuntamiento en función de las condiciones de cada camino o vía, pudiendo condicionar el mismo a motivos estéticos o cinegéticos.

### **12.3.- Cauces y lagunas.**

Quedan definidas las normas al respecto de, los cauces y las lagunas en el punto 10 del Capítulo II la Memoria de estas NNSS, reflejándose el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el punto 10 del Capítulo IV de la Memoria.

### **12.4.- Vías Pecuarias**

Tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido y se ajustarán a la legislación vigente en la materia indicada en la memoria de las presentes NNSS.

## **CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

### **SUBCAPITULO 11.1. DEFINICIONES.**

#### **Artículo 13. Solar.**

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.3, de la Ley 2/1998.

En las zonas de nueva urbanización para que un terreno urbano tenga la clasificación de solar, se deberá contar con las siguientes determinaciones:

- suministró de agua potable.
- evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- suministro de energía eléctrica.
- alumbrado público.
- vía de acceso al frente de parcela con pavimento y encintado de aceras.

#### **Artículo 14.- Alineaciones.**

Son las líneas que se fijan como tales en las presentes NNSS, a través de los correspondientes planos para el suelo clasificado como urbano.

#### **Artículo 15. Finca fuera de ordenación.**

Es aquella en la que la alineación oficial definida en los planos corta la superficie de la finca, limitada por linderos de la misma.

También se considera fuera de ordenación aquellas edificaciones o usos declarados como tales, en las presentes NNSS o por acuerdo expreso del Ayuntamiento Pleno.

#### **Artículo 16. Parcela mínima. Parcela Edificable.**

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 LS98CLM.

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

### **Artículo 17.- Retranqueo.**

Es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

### **Artículo 18. Rasante.**

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales de las presentes NNSS.

### **Artículo 19. Altura de edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

### **Artículo 20.- Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

### **Artículo 21.- Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja. Dentro de esta superficie computarán las superficies de los porches.

### **Artículo 22. Superficie edificada.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

### **Artículo 23. Superficie total edificada.**

Es la suma de la superficie edificada de cada planta. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentran abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

#### **Artículo 24. Superficie máxima construible.**

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

#### **Artículo 25. Edificabilidad.**

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Podrá establecerse en función del volumen total construible ( $m^3/m^2$ ) o por la superficie máxima ( $m^2/m^2$ )

#### **Artículo 26. Patios.**

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

#### **Artículo 27. Pieza habitable.**

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos, etcétera.

#### **Artículo 28. Planta baja.**

Es la planta inferior del edificio cuya cota está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta hasta una altura de 1,20 metros.

#### **Artículo 29. Sótano y Semisótano.**

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

#### **Artículo 31.- Usos permitidos y prohibidos.**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes NNSS, por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en la ordenanza de cada zona en concreto.

Serán usos prohibidos, los que se consideran inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes NNSS, por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

## **SUBCAPÍTULO II. 2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.**

### **Artículo 32. Ámbito de aplicación.**

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

### **Artículo 33. Medición de alturas.**

La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación.

Cuando en los planos de las presentes NNSS se señale una altura de plantas ésta se medirá de una manera absoluta. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada.

### **Artículo 34. Alturas mínimas y máximas.**

La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de 3,00 m. Para uso comercial y de oficinas será de 3,20 metros. Par el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

En plantas bajas para uso residencial la altura máxima será de 3,50 m. En los usos comerciales y de oficinas será de 3,50 m. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

Las alturas libres mínimas serán de 2,50 m. para uso residencial y de 3,00m para el resto a excepción de los garajes en los que se admitirá 2,20m.

En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

En la fachada de longitud elevada se deberá escalonar la misma con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas así como las alturas máximas que establece el artículo 33, o las ordenanzas concretas de cada zona.

### **Artículo 35. Construcciones por encima de la altura.**

Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta sólo se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- torreones de escalera y ascensores.
- antenas de comunicaciones.
- paneles solares previa autorización especial por el Ayuntamiento.
- chimeneas y salidas de conducto de ventilación.

Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma 45 grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de 3,50 m. del último forjado.

Se permiten aprovechamientos bajo cubierta para usos vivideros sin que supongan altura, siempre que se contabilice su aprovechamiento urbanístico dentro del permitido por la ordenanza correspondiente.

No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta, antenas parabólicas previa autorización especial por el Ayuntamiento.

### **36. Condiciones de los sótanos y semisótano.**

No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a 2,20 m.

El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota -5,00 m. bajo rasante de la acera o terreno. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no, podrá exceder de 1,2 metros, como se indicaba en el artículo 28.

No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

### **Artículo 37. Entreplantas.**

Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,30 m. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

La existencia de entreplanta no supondrá exceso de la altura exterior de la construcción.

### **Artículo 38. - Fondo edificable.**

En parcelas en las que su superficie sea menor a 100 m<sup>2</sup> no se exigirá dicho fondo. En las parcelas mayores a 100 m<sup>2</sup> se considerará un fondo edificable máximo de 20 m. para las plantas altas de las construcciones. Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales y las actuaciones sobre construcciones existentes en las que el fondo sea mayor.

### **Artículo 39. Patios de Parcela.**

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio de la altura del muro de enfrente, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima. En cualquier caso se podrá inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Cuando una vivienda no tenga ninguna pieza habitable con luces o a la calle o espacio abierto, el patio deberá tener una dimensión mayor a dos tercios (2/3) de la altura del muro de enfrente de la pieza principal de dicha vivienda, debiéndose inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro.

### **Artículo 40. Patios abiertos a fachada.**

El ancho mínimo del patio deberá ser superior a cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura la disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

### **Artículo 41. Chimeneas.**

Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes.

Las chimeneas se prolongarán 100 cm. por encima de la cumbrera, debiendo tener una superficie mínima de 70x70 cm. de medidas interiores.

Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, debiendo tener en la coronación un aspirador estático.

### **Artículo 42. Condiciones de las piezas habitables.**

Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros.

### **Artículo 43. de obras. Cerramiento de parcelas**

En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla, deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados.

En todo caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible, será el Ayuntamiento el que decidirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la colocación de andamios túnel o colgado para permitir el tránsito en la vía, o marcar un horario de trabajo especial.

En los terrenos en los que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial o en el cerramiento definitivo de parcela, pudiendo sustituirse aquélla. La valla de obra deberá desaparecer cuando concluyan las obras y antes de la ocupación de la edificación. En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra a nivel de fachada o alineación.

Los cerramientos de las parcelas resultantes deberán tener una altura máxima, de 180 centímetros, pudiendo tener como máximo un cerramiento de fábrica de 120 centímetros y el resto de elemento permeable (reja, valla o similar).

### **Artículo 44. Cuerpos volados.**

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

No se permitirán cuerpos volados cerrados. Se permiten miradores acristalados de ancho máximo 1,50 metros. El vuelo del mirador no podrá superar nunca el ancho que tenga la acera y en todo caso no superará los 100 cm.

Los cuerpos volados podrán ocupar como máximo el 50% de la longitud de la fachada, y deberán separarse como mínimo 100 cm. de las fincas colindantes.

### **Artículo 45. Protecciones y Aislamientos.**

Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de 95 cm. y no podrán tener vanos con dimensión mayor a 12 cm.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el R.D. 2429/1979 de 6 julio y el R.D. 1.909/1981 de 24 de julio por las que se aprobaban las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, y NBE-CA sobre Condiciones Acústicas de los Edificios.

#### **Artículo 46. Instalaciones en viviendas.**

Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros/hab/día para uso de agua corriente potable. Toda vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación. Toda vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, pudiendo conectarse la red de saneamiento de aguas pluviales en su caso.

Deberá dotarse de contador para el agua potable en lugar accesible mediante armario con llave universal, bien en la fachada del inmueble si linda a la vía pública, o en el vallado del terreno. En el armario deberá existir una llave de corte.

Se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

#### **Artículo 47. Ascensores.**

Será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a ocho (8) metros de la cota de acceso de la calle.

#### **Artículo 48. Retranqueos con relación a la alineación.**

Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.

En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cuando no queden medianerías al descubierto.
- Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
- Cuando la parte retranqueada se destine a zona ajardinada o acceso de relieve al edificio.

#### **Artículo 49. Escaleras.**

Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, a excepción de las viviendas unifamiliares.

En los edificios con varios, propietarios de una y dos plantas se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de un metro. En los edificios de tres y más plantas el ancho deberá ser cómo mínimo de un metro.

Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de cincuenta (50) centímetros.

#### **Artículo 50. Condiciones Higiénicas de las viviendas. Accesibilidad.**

Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 64 de estas Normas.

Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un único dormitorio de dos camas, o dos de una cama, un comedor, una cocina y un aseo, (compuesto como mínimo por lavabo, retrete y ducha).

Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24/06/94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presente las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

En el planeamiento parcial o de detalle, que desarrolle las presentes NNSS, deberán establecerse las condiciones precisas de cumplimiento de tal normativa.

## **SUBCAPITULO II. 3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

### **Artículo 51. Fachadas.**

Dentro del casco urbano actual se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era o tejar con aparejo tradicional y los sillares de piedra e incluso las fábricas de ladrillo cara vista.

Dentro del citado conjunto los módulos formales de las fachadas deberán mantener la composición de los tipos existentes, ya sea la de los edificios singulares. Quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares.

### **Artículo 52. Cubiertas.**

Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a dos, tres o cuatro aguas. Se exceptuara las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano. Las edificaciones deberán ir cubiertas con teja curva o plana permitiéndose otros materiales en las naves y almacenes exteriores al conjunto urbano.

### **Artículo 53. Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros sobre la línea de fachada o de vuelo permitida. Se podrá admitir otra distancia superior en el caso de realizarse una solución particular.

Se permiten molduras e impostas en fachada con anchos inferiores a quince (15) centímetros.

### **Artículo 54. Medianerías y hastiales.**

Se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada o blanqueada o pintada en el color similar al de la fachada.

### **Artículo 55. Movimiento de tierras.**

Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.

Dentro del conjunto urbano y en el caso de necesitar el empleo de explosivos deberá existir una autorización especial del Ministerio de Industria y Energía debiéndose asegurar las condiciones de cualquier inmueble del conjunto que pueda ser afectado por las transmisiones o vibraciones que se produzcan.

#### **Artículo 56. Ajardinamiento.**

Se deberá respetar el arbolado existente en las parcelas propiedad privada como en las zonas publicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

#### **Artículo 57. Cerramientos de parcela.**

Los frentes de fachada de los terrenos urbanos que den a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, hasta una altura mínima de cincuenta (50) centímetros y máxima de ciento veinte (120) centímetros. La altura máxima del cerramiento podrá ser de ciento ochenta (180) centímetros, a través de elementos permeables de tejería o vallado similares.

La altura mínima se podrá suplementar con arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

#### **Artículo 58. Señalamiento de fincas.**

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización.

#### **Artículo 59. Anuncios, muestras y banderines.**

Los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberá situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquél, no pudiendo tener más de ochenta (80) centímetros de altura. Los anuncios o muestras deberán separarse del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquél. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 cm.

En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, se podrá instalar, en la zona superior del mismo, los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso.

### **Artículo 60. - Toldos y marquesinas.**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de dos metros y medio (2,50), pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos que dejen libre una altura de dos (2) metros. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de dos metros y medio (2,50), debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente,

### **Artículo 61. - Portadas, escaparates y vitrinas.**

Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación.

La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea comercial en aquella se deberá mantener la verticalidad, proporción de los huecos. En el caso de, realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

## **CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **SUBCAPITULO III. 1. CLASIFICACION**

#### **Artículo 62. Clasificación de usos.**

En las presentes NNSS se han considerado los siguientes usos:

- residencial
- comercial
- artesanía
- industrial
- almacenes
- garajes
- religioso
- civico-cultural-administrativo
- docente
- asistencial
- deportivo-espectáculos
- docente
- oficinas
- hotelero

En las Ordenanzas de suelo descritas en el Capítulo V de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos prohibidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos permitidos en cada zona.

### **SUBCAPITULO III. 2. USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 63. definición del uso residencial.**

Será el destinado a residencia familiar, pudiendo tener dos aspectos:

- Vivienda unifamiliar, que deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que otras viviendas, estará situada en parcela independiente pudiendo estar el edificio aislado, apareado o adosado.

- Vivienda colectiva, que contará con un acceso común desde la vía pública para varias viviendas. La existencia de edificios independientes en una misma parcela se considera también vivienda colectiva.

#### **Artículo 64. Condiciones de las viviendas.**

No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos, debiendo ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella que una de las piezas habitables (zona de estar - comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio cerrado o patio abierto con un ancho mínimo de seis (6) metros.

Toda vivienda nueva o de segunda o posterior ocupación deberá contar con las dependencias y superficies que se señalan a continuación:

- Cocina con una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>.
- Comedor-estar con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio, con una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, ó dos dormitorios con 6 m<sup>2</sup>.
- Baño con una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.

En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

En el caso de existir dormitorios de una cama tendrá una superficie mayor de seis (6) m<sup>2</sup>. la anchura de cualquier pasillo deberá ser mayor de noventa (90) centímetros, y la anchura del vestíbulo deberá ser mayor de ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y de cien (100) centímetros en las colectivas.

Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y no podrán servir, de paso entre éstos y los dormitorios. Deberán contar con salida de humos o gases, además de los huecos de iluminación y ventilación, no pudiendo ser interiores a no ser que estén incorporados y unidos al comedor-estar.

Serán de aplicación también las condiciones que se han reseñado en los siguientes artículos de estas Normas:

- artículo 34, alturas mínimas, y máximas.
- artículo 36, condiciones de sótanos y semisótanos.
- artículo 39, patios de parcela.
- artículo 41, chimeneas.
- artículo 42, condiciones de las piezas habitables.
- artículo 46, instalaciones en viviendas.
- artículo 47, ascensores.
- artículo 49, escaleras.

En caso de desarrollarse el Decreto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las condiciones que se establezcan en tal caso se considerarán que complementan a las anteriores.

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica de uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

Las citadas instalaciones se realizarán de acuerdo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento. Quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del suelo clasificado como urbano y en el suelo clasificado como suelo urbanizable.

Será de obligado cumplimiento la Ley 1/1.994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad.

#### **Artículo 65. Licencia de ocupación.**

El Ayuntamiento podrá exigir la licencia de ocupación con carácter previo a la utilización de cualquier vivienda. Para ello exigirá que se hayan cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, pudiendo exigir la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado, pudiendo denegar (en caso contrario o de incumplimiento) la ocupación de la vivienda, debiéndose modificar en tal caso la obra realizada. Tal aspecto lo, podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua o al suministro de energía eléctrica.

### **SUBCAPITULO III. 3. USO COMERCIAL.**

#### **Artículo 66. Definición del uso comercial.**

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías comprendidas en toda la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE):

- alimentación.
- vestidos y calzados.
- mobiliario, maquinaria.
- perfumería, droguería, farmacia...
- papel, áreas gráficas, estanco.
- varios.
- bares, restaurantes, cafeterías.

### **Artículo 67. Condiciones de los locales comerciales**

Se podrá instalar el uso comercial en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial. La superficie de los locales de uso comercial deberá ser mayor a seis (6) m<sup>2</sup>, pudiendo servir de paso únicamente para acceder a una vivienda unifamiliar situada posteriormente o en la planta alta.

Deberán contar con aseo cuando la superficie útil de los mismos sea superior a veinte (20) metros cuadrados.

La luz ventilación deberá ser natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire.

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía.

En los edificios comerciales en su totalidad se deberá disponer de aparcamiento en razón de una plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> útiles de locales comerciales. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

Se deberá cumplir el Anexo correspondiente de la Norma NBE-CPI-96 destinado al uso comercial.

### **SUBCAPITULO III.4. USO DE ARTESANÍA.**

#### **Artículo 68. Definición del uso de artesanía.**

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, y distribución.

#### **Artículo 69. Condiciones de los locales para el uso de artesanía o talleres artesanos.**

Se podrán instalar en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.

La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) m<sup>2</sup>. Deberá contar con al menos un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

Deberá tener ventilación natural o forzada, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

En el caso de necesitar el local más de cinco (5) C.V. será una superficie superior a cien (100) m<sup>2</sup>.

### **SUBCAPITULO III. 5 USO INDUSTRIAL.**

#### **Artículo 70. Definición del uso industrial.**

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

#### **Artículo 71. Condiciones de las instalaciones industriales.**

En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) CV con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.

Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar substancias contaminantes nocivas, insalubres o peligrosas. En caso contrario se exigirá una depuración primaria y secundaria. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.

Las industrias que necesitan más de quinientos (500) m<sup>2</sup> de construcción no podrán ocupar zonas residencial no considerándose compatibles con las viviendas. En este caso se deberán ubicar en las zonas determinadas, se establece en estas últimas un nivel sonoro máximo de 60 decibelios en horario diurno y cincuenta (50) decibelios en horario nocturno.

Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414/1.961 de Noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre protección de medio Ambiente Atmosférico 38/1972 de 22 de diciembre y Decreto 833/1975, y la Ley de Conservación de Suelos de Castilla-La-Mancha.

### **SUBCAPITULO III. 6. USO DE ALMACEN.**

#### **Artículo 72. Definición del uso de almacén.**

Se incluyen los almacenes que no tienen servicio de venta directa al público, o que efectúen operaciones secundarias que transformen los productos almacenados. Se excluyen los almacenes anejos a comerciales que se encontrarán dentro de aquél uso.

#### **Artículo 73. Condiciones de los almacenes.**

Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente.

No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.

### **SUBCAPITULO III. 7. USO DE GARAJE.**

#### **Artículo 74. Definición del uso de garaje.**

Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial.

#### **Artículo 75. Condiciones de los garajes.**

Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.

Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20 m x 4,50 m.. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros.

Los aparcamientos de superficie inferior a mil (1000) m<sup>2</sup> contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1000) m<sup>2</sup> deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal. Los garajes de superficie superior a mil (1000) m<sup>2</sup> dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), reduciéndose al doce por ciento (12%) en los tramos curvos.

En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos, en la comunicación con el resto del edificio.

Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) m<sup>2</sup> a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.

En los garajes de más de mil (1000) m<sup>2</sup> deberá existir un aparato automático director del monóxido de carbono por cada quinientos (500) m<sup>2</sup>.

Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles. También deberá cumplir las determinaciones específicas de la Norma básica de la Edificación de Protección Contra-incendios NBE-CPI/96,

En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender ni se podrá extender combustible para vehículos.

### **SUBCAPITULO III. 8. USO RELIGIOSO.**

#### **Artículo 76. Definición del uso religioso.**

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

#### **Artículo 77. Condiciones de los locales o edificios religiosos.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. Podrán estar unidas al uso residencial.

### **SUBCAPITULO III. 9. USO CÍVICO-CULTURAL-ADMINISTRATIVO.**

#### **Artículo 78. Definición del uso civico-cultural-administrativo.**

Se incluye como tales los usos diversos civico-social, culturales en todos sus aspectos, administrativos, salas de reunión, y similares.

#### **Artículo 79. Condiciones de locales o edificios civico-culturales-administrativos.**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial la Norma de Medidas de Protección Contra incendios NBE-CPI-96.

### **SUBCAPITULO III. 10. USO DOCENTE.**

#### **Artículo 80. Definición del uso docente.**

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigación en todos sus aspectos.

#### **Artículo 81. Condiciones de los edificios y locales docentes.**

Se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes de 14 Agosto de 1.975 del Ministerio de Educación y Ciencia por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de Centros de Educación General Básica y de Bachillerato y de Centros de formación Profesional de primer y segundo.

### **SUBCAPITULO III. 11. USO DE OFICINAS.**

#### **Artículo 82. Definición del uso de oficinas.**

Será el dedicado a actividades administrativas o profesionales de carácter privado, de persona natural o jurídica.

#### **Artículo 83. Condiciones de las Oficinas.**

Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberá cumplir la Norma de Medidas de Protección Contra incendios NBE-CPI-96.

### **SUBCAPITULO III. 12. USO HOTELERO**

#### **Artículo 84. Definición del uso hotelero.**

Son los edificios destinados al uso residencial con carácter público para alojamiento temporal de las personas.

#### **Artículo 85. Condiciones del uso hotelero.**

Deberán cumplir la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico. Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por el Ministerio correspondiente, así como las disposiciones marcadas por la Consejería de Industria y Turismo. Se deberá cumplir la norma de Protección Contra incendios NBE-CPI-96, en especial en lo relativo al uso residencial público u hotelero.

### **SUBCAPITULO III. 13. USO ASISTENCIAL.**

#### **Artículo 86. Definición del uso asistencial.**

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

#### **Artículo 87. Condiciones de los locales del uso asistencial.**

En los edificios que exista el caso residencial se permitirá el acceso común hasta una superficie de doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> destinados a uso asistencial-sanitario. Cumplirán las condiciones que fije el Ministerio correspondiente, así como la Norma de Protección Contra incendios NBE-CPI-96.

### **SUBCAPITULO III. 14. USO DEPORTIVO-ESPECTACULOS.**

#### **Artículo 88. Definición del uso deportivo o de espectáculos.**

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados por la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes y aquéllos destinados a efectuar espectáculos públicos.

#### **Artículo 89. Condiciones de los locales de uso Deportivo de Espectáculos.**

Cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas y la Norma de Protección Contra incendios NBE-CPI-96

## **CAPITULO IV. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 90. Tipologías.**

Se han incluido en las presentes Normas Urbanísticas diversas tipologías para su inclusión en cada una de las zonas y con aplicación concretasen cada Ordenanza.

Existen las siguientes:

- Edificación abierta.
- Edificación cerrada.
- Edificación adosada o en hilera, unifamiliar.
- Edificación aislada unifamiliar.
- Edificación industrial.
- Edificación singular.

### **Artículo 91. Edificación abierta.**

Corresponde con aquellas edificaciones de bloques aislados con patios que pueden estar abiertos, independientemente del uso que tenga cada construcción.

Dichos edificios se encontrarán dentro de la parcela por lo que ésta deberá cercarse con un cerramiento de fábrica, o vegetal. Los espacios libres de la parcela deben urbanizarse, con pavimentación, árboles o ajardinamiento.

### **Artículo 92. Edificación cerrada.**

Corresponde con aquellas edificaciones con patios de parcela que se van uniendo conformando una misma alineación y que pueden encerrar un gran patio central. Actualmente el conjunto de construcción de una de las manzanas del casco urbano constituye globalmente una edificación cerrada.

Las fachadas de las edificaciones deberán coincidir con las alineaciones marcadas.

### **Artículo 93. Edificación adosada o en hilera unifamiliar.**

Similar a la anterior pero con la particularidad de que en cada construcción existe una única vivienda que ocupa la parcela. Corresponde con una edificación continua así como una continuidad de parcelas que se construyen en todo su ancho.

Podrán tener espacios libres delante y detrás de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas.

El número máximo de viviendas adosadas se limitará a una longitud máxima de cien (100) metros en continuidad de fachadas, debiéndose interrumpir en este caso con una separación no inferior a seis (6) metros.

#### **Artículo 94. Edificación aislada unifamiliar.**

Se corresponde con la edificación de una sola vivienda dentro de una parcela, sin que aquella quede adosada a otras edificaciones.

Deberá arbolarse o ajardinarse todos los espacios libres, debiendo cercarse la parcela con cerramiento de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con parcelas contiguas.

#### **Artículo 95. Edificación Industrial.**

Corresponde con aquellas edificaciones que tomen un uso industrial, y el diseño estará en función de las particularidades concretas de la actividad.

#### **Artículo 96. Edificación singular.**

Se consideran todos aquellos edificios existentes en la actualidad tales como la Iglesia, los edificios monumentales ... que tienen un carácter especial Histórico-Artístico o de uso que le denote como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético. En dichas edificaciones no será de aplicación las Ordenanzas específicas y tendrán éstas únicamente un carácter orientativo, y cualquier obra a efectuar en tales construcciones deberá ser aprobada por la Consejería de Educación y Cultura a través de sus órganos correspondientes.

## **CAPITULO V. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.**

### **Articulo 97. - Ordenanzas.**

A continuación se incluyen individualmente las ordenanzas de cada una de las zonas del suelo clasificado como urbano en el presente documento.

La posibilidad de desarrollar zonas globales del presente suelo, no incluidas en ninguna unidad de actuación, se podrá realizar a través de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con las limitaciones que establece la Ley 2/1998 y las ordenanzas de aplicación de las presentes NNSS.

## **NNSS DE UGENA**

### **ORDENANZA 1.**

#### **A. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Parcela mínima.....	100 m2. , en caso de existir parcelas menores, anteriores al planeamiento propuesto, se permitirá la construcción
Ocupación máxima..	100% En planta alta el fondo máximo será de 18 metros.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad.....	1,50 m2/m2.
Frente de fachada...	6 m. como mínimo o el existente en caso de ser menor.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal...	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de comercial y artesanía.
Tipología.....	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Cuando por las particularidades del solar existente, y ya consolidado, se quiera actuar modificando alguna de las anteriores determinaciones se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior, no pudiéndose superar la densidad de 20 viv/ha.

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 1, Casco urbano consolidado.

## **NNSS DE UGENA.**

### **ORDENANZA 2.**

#### **A. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Parcela mínima.....	200 m2.
Ocupación máxima...	80 %.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad.....	1.20 m2/m2.
Frente de tachada...	6 m., como mínimo o el existente en caso de ser menor.
Retranqueos .....	Fachada. En edificación aislada o adosada, 2 metros Resto linderos, en edificación aislada, será de 3 metros. Excepcionalmente, y por acuerdo entre los colindantes, se podrá reducir siempre que la separación entre construcciones no sea inferior a 3 metros.

#### **B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

Parcela mínima.....	Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de uso comercial y de artesanía en planta baja.
Tipología .....	Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las unidades de actuación que se establecen deberán efectuar las cesiones correspondientes a los espacios dotacionales y zonas verdes determinadas, **y deberá ceder al ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento de la unidad.**

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 2, Contorno del Casco Antiguo consolidado.

## **NNSS DE UGENA**

### **ORDENANZA 3 GRADO 1**

#### **A. CONDICIONES DE VOLUMEN. -,**

Parcela mínima .....	250 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima...	60 %.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Frente de fachada...	6 metros.
Retranqueos.....	En edificación adosada, 2 metros en la fachada principal.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal.....	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal y dotacional.
Tipología.....	Edificación unifamiliar aislada, cuando existan más de 15 metros de fachada. Edificación unifamiliar pareada o adosada cuando existan menos de 15 metros de fachada.

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las unidades de actuación que se establecen deberán efectuar las cesiones correspondientes a los espacios dotacionales o de zonas verdes que se determinan y deberán ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la unidad.

Las soluciones de edificaciones adosadas se deberán promover conjuntamente con el fin de no dejar medianerías vistas al exterior. En caso contrario se deberán efectuar los compromisos correspondientes o autorizaciones entre los colindantes para tal fin.

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 3, Unidades de Ejecución del ensanche urbano.

## **NNSS DE UGENA**

### **ORDENANZA 3 GRADO 2**

#### **A CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Parcela mínima.....	300 m2
Ocupación máxima..	60%
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 6,00 m. en el uso residencial 2 plantas, equivalentes a 7,50 m. en el uso comercial
Edificabilidad.....	1,00 m2/m2.
Frente de fachada....	No se establece
Retranqueos.....	3 metros a calles y linderos para cualquier construcción, excepto, las piscinas que no se eleven más de un metro sobre el terreno. Las construcciones adosadas no deberán tener el retranqueo a linderos laterales lógicamente.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal.....	Residencial unifamiliar en la zona de uso residencial. Comercial, con dotaciones en la zona de uso comercial.
Tipología .....	Edificación unifamiliar aislada o adosada.

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las soluciones de edificaciones adosadas se deberán promover conjuntamente con el fin de no dejar medianerías vistas al exterior. En caso contrario se deberán efectuar los compromisos correspondientes o autorizaciones entre los colindantes para tal fin.

## **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

Las fachadas deberán ser de ladrillo visto de tonalidades ocre, mampostería de piedra o enfoscados o revocos en colores ocre o blancos. Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón, quedando prohibida la de color negro. Los cerramientos de parcela serán de enfoscado o ladrillo de un metro de altura, con el resto de tela metálica y seto vegetal o verja metálica hasta dos metros de altura.

## **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 3 Zona conocida como Las Higueras, que proviene del sector 6 de las anteriores NNSS.

## **NNSS DE UGENA**

### **ORDENANZA 4**

#### **A.1. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 1**

Para parcelas provenientes de nuevas parcelaciones:

Parcela mínima.....	600 m2.
Ocupación máxima...	40 %
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad .....	0,70 m2/m2.
Retranqueos .....	3 metros a cualquier lindero en edificación aislada. Se permite la edificación pareada, debiéndose dejar un retranqueo de 3 metros en el lindero aislado, y contar con acuerdo entre los colindantes.

#### **A.2. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 2**

Para parcelas existentes consolidadas con anterioridad a estas NNSS y de superficie superior a 500 m2.

Ocupación máxima...	40 %.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad.....	0,70 m2/m2.
Retranqueos.....	2 metros a cualquier lindero en edificación aislada. Se permite la edificación pareada, debiéndose dejar un retranqueo de 3 metros en el lindero aislado, y contar con acuerdo entre los colindantes.

#### **A.3. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 3**

Para parcelas existentes consolidadas con anterioridad a estas NNSS y de superficie inferior a 500 m2.

Ocupación máxima..	50 %.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.
Edificabilidad.....	0,80 m2/m2.
Retranqueos.....	En función de los condicionantes existentes, no se establece.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal.....	Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal y dotacional.
Tipología.....	Edificación unifamiliar.

### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

### **D. FORMA DE ACTUACION Y ESTADO DE DESARROLLO.**

El estado de desarrollo de cada polígono exterior existente, se encuentra detallado en las fichas de cada uno de ellos que integran un documento de las presentes NNSS, en ellas se reseñan su situación, parcelas y redes de infraestructura existentes.

La actuación en estos polígonos será construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las unidades de actuación que se establecen deberán efectuar las cesiones, correspondientes a los espacios dotacionales y zonas verdes, y deberán ceder a Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la unidad.

Las unidades a desarrollar deberán realizarse en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de las presentes NNSS.

### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento así como los materiales estridentes y reflectantes.

### **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 4, Polígonos exteriores existentes.

## **NSSS DE UGENA.**

### **ORDENANZA 5.**

#### **A.1. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 1**

Parcela mínima.....	400 m2.,
Ocupación máxima..	80 %
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 12 metros. Las naves industriales destinadas a la fabricación podrán tener una altura superior en función del uso que precisen, que deberá justificarse.
Edificabilidad.....	No se establece.
Retranqueos.....	3 m. a las alineaciones de fachadas.

#### **A.2. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 2**

Parcela mínima.....	1.000 m2.,
Ocupación máxima...	80 %.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 12 metros. Las naves industriales destinadas a la fabricación podrán tener una altura superior en función del uso que precisen, que deberá justificarse.
Edificabilidad.....	No se establece
Retranqueos.....	3 m. a alineaciones de fachadas y 3 m. al resto de linderos.

#### **A.3. CONDICIONES DE VOLUMEN GRADO 3**

Se establece para las parcelas de uso comercial.

Ocupación máxima...	No se establece.
Altura máxima.....	2 plantas, equivalentes a 6 metros.
Edificabilidad.....	1,50 m2/m2.
Retranqueos.....	3 m. a cualquier lindero.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal.....	Artesanal, almacenes e industria.
Tipología.....	Edificación industrial.

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Prioritariamente se permite el uso industrial, el de garajes, el uso artesanal y el de almacenes. Se permiten además los usos complementarios de aquellos para oficinas, así como una vivienda para el propietario o el vigilante hasta un 25% de la superficie total construida posible

Se permite el uso de hostelería para bares y restaurantes con carácter aislado siempre que el volumen destinado a este uso no supere el 5% del total de la zona industrial.

Se permite el uso de hostelería para hotel, u hostel, en edificio exclusivo, siempre que cuente con alojamiento autorizado. En este caso se deberá tramitar previamente la licencia de actividad a fin de obtener la autorización administrativa sectorial con carácter previo.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante cae la licencia de obras.

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las fachadas estarán acabadas en ladrillo visto, mampostería de piedra, enfoscados, hormigones o chapa metálica. Las cubiertas serán inclinadas con teja cerámica o de hormigón, fibrocemento o chapa metálica.

Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro con un frente de piedra, ladrillo o enfoscado de un metro de altura y con el resto de tela metálica, verja metálica o seto vegetal hasta dos metros de altura.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

Zona 5. Zona Industrial, correspondiente con el sector 14 de las anteriores NNS.

## **NSSS DE UGENA,**

### **ORDENANZA 6.**

#### **A. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Parcela mínima .....	No se establece.
Ocupación máxima.....	100%.
Altura máxima.....	3 plantas, equivalentes a 12 metros.
Edificabilidad.....	No se establece. Se determinará por el Ayuntamiento en cada caso.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.**

Carácter principal.....	Dotaciones y equipamiento.
Tipología .....	Edificaciones singulares.

#### **C. USOS PERMITIDOS.**

Unicamente se permiten usos de equipamiento docente, civico-cultural, social, asistencial, sanitario, hotelero, religioso, deportivo, de espectáculos y similares.

#### **D. USOS PROHIBIDOS**

Quedan prohibidos los usos residencial, comercial, de oficinas, industrial y de almacenes.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

Se actuará directamente construyendo sobre el solar correspondiente siguiendo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

[Zona 6, Equipamiento.](#)

## **NSSS DE UGENA.**

### **ORDENANZA 7**

#### **A. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Parcela mínima.....	No se establece.
Ocupación mínima.....	No se establece.
Altura máxima.....	3 metros.
Edificabilidad .....	No se establece. Se establece una superficie construida máxima de 30 m <sup>2</sup> por cada 1.000 m <sup>2</sup> de zona libre o espacio verde.

#### **B. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Carácter principal.....	Zonas libres de protección del espacio para uso y dominio público. Zonas verdes.
Tipología.....	Edificaciones singulares de pequeño tamaño, tales como kioscos, aseos con una superficie inferior a 30 m <sup>2</sup> .

#### **C. USOS PROHIBIDOS.**

Unicamente se permiten kioscos de bebidas, flores, periódicos, tabaco o servicios higiénicos del área que abarquen y las instalaciones que el Ayuntamiento estime para cumplir el uso público.

Se prohíbe la implantación de depósitos diversos o centros de transformación aéreos en estas zonas para usos particulares.

#### **D. FORMA DE ACTUACION.**

No se establece.

#### **E. CONDICIONES ESTETICAS.**

Las de carácter general.

#### **F. ZONA DE ACTUACION.**

[Zona 7, espacios libres y zonas verdes.](#)

## **Artículo 98. - Delimitación de las unidades de actuación ( de ejecución)**

Las unidades de ejecución definidas en las presentes NNSS se regularon por el artículo 71 de la Ley 5/1997 de 10 de julio de medidas urgentes en Castilla-La Mancha en el que se indica que *se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie...* El artículo 28 de la citada Ley 5/1997 establece los requisitos para la delimitación de las unidades de ejecución, aspecto que se cumple en las presentes NNSS. En estas se ha considerado conveniente incluir diversas unidades en los documentos de las mismas, no obstante el Ayuntamiento podrá acudir al procedimiento indicado en el artículo 7 de estas NNSS, relacionado con el artículo 29 del texto citado.

Tales unidades mantienen las características definidas en el artículo 70.2 LS98CLM con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento. Las presentes unidades se concretan como las áreas de reparto de la vigente Ley a fin de desarrollar el nuevo suelo urbano no consolidado.

A continuación se incluyen las fichas de cada una de las unidades de actuación recogidas en las presentes NNSS. En todas ellas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.c) de la Ley 6/1998.

En función del número de viviendas que se determina en la unidades de ejecución previstas en las presentes NNSS, y que asciende a un máximo de 1.190 viviendas, se ha previsto una dotación de espacios libres de 25.850 m<sup>2</sup> lo que supone un standar de 21,72 m<sup>2</sup> por unidad residencial, cifra superior a la establecida en el artículo 31 LS98CLM. Asimismo se han establecido diversas dotaciones con 8.000 m<sup>2</sup> de superficie. A estas superficies habría que añadir las cesiones recibidas de la propiedad de la unidad 8 exteriores a la citada unidad.

En todas las unidades presentes se permiten los usos comerciales se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. Tal aprovechamiento se contabilizará en función de la edificabilidad de la ordenanza de aplicación, considerando que el coeficiente de homogeneización entre ambos usos es igual a la unidad. El resto de las condiciones de la ordenanza será iguales para la aplicación en los citados usos comercial o artesanal.

La apertura de calles previstas en las NNSS, y que afecten a más de una unidad de ejecución, podrá efectuarse en cualquier momento en que el Ayuntamiento lo considere necesario para el desarrollo urbanístico del municipio, y así lo acuerde por medio del Pleno. Los propietarios afectados vendrán obligados a efectuar la cesión correspondiente mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, en el plazo, que se determina al efecto. Estas cesiones serán a cuenta de las que correspondan a las unidades de ejecución afectadas. La ejecución de las obras de urbanización de los nuevos viales podrá corresponder al Ayuntamiento, y se financiarán mediante contribuciones especiales, si antes no las han realizado los particulares afectados.

El desarrollo de las presentes unidades de actuación (o de ejecución) se deberá realizar conforme establece el Título V de la Ley 6/1998 correspondiente con la Ejecución del Planeamiento a través de los nuevos procedimientos establecidos en la citada Ley. Estas actuaciones, para las presentes unidades, deberán acogerse a las actuaciones urbanizadoras, a las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias o a través de la ejecución de sistemas generales.

Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en la Ley 2/1998. En principio se establece un plazo de un año para la presentación del documento de planeamiento que desarrolle cada unidad, a excepción, de las unidades 6, 7, 8, 9, 11, 12,13, 15 y 16, para las que se establece un plazo de seis meses.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 01.**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	35. 900 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	110 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar una cesión del espacio dotacional definido en el plano de calificación de las NNSS, que cuenta con una superficie de 3.000 m2.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 02**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	3.500 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	45 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 03**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	10. 500 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	35 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar una cesión del espacio de zona verde definido en el plano de calificación de las NNSS, que cuenta con una superficie de 1.050 m2.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 04**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	20.350 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	65 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar la ubicación de la zona verde o del trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

## **NSSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 05**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	9.000 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial, artesanal.
Número máximo viviendas	30 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN 06**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	20.000 m <sup>2</sup> .
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	60 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

En el caso de modificar del trazado de los viales se deberá redactar un Plan Especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Será invariante la zona verde definida como rotonda en las NNSS, así como las alineaciones exteriores de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 07**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3 en la zona residencial 6 en las parcelas dotacionales
Superficie aproximada	68.000 m2.
Uso prioritario	Residencial y equipamiento.
Número máximo viviendas	200 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través cae un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente a noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alienaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho. Serán también invariantes las zonas dotacionales y verdes definidas en las NNSS.

Se deberá efectuar dentro del porcentaje de cesión de los espacios de zona verde, los definidos en el plano de calificación de las NNSS, que cuentan con una superficie aproximada de 2.500, 675 y 325 m2. respectivamente. Se deberán ceder asimismo las parcelas definidas para dotaciones en las NNSS que ascienden a 3.500 m2 aproximadamente de superficie.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 08**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	28.000 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	85 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Serán invariantes las alineaciones de la calle de circunvalación, que cuenta con quince (15) metros de ancho.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al aprovechamiento de la unidad tras efectuar las cesiones dotacionales que se establecen. Estas cesiones se concretan en un terreno verde de 1.000 m2. Tales cesiones se completan con las ya efectuadas con anterioridad a la aprobación de las presentes NNSS, y que se encuentran completadas, en la actualidad, a favor del Ayuntamiento. En ellas se establece un equipamiento municipal para Centro Social Polivalente y Cultural.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 09**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	33.000 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	100 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

La cesión del espacio de zona verde definido en el plano de calificación de las NNSS, que cuenta con una superficie aproximada de 3.300 m2., se deberá mantener en la ubicación establecida en las NNSS, siendo invariante.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN 10**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	21.500 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	70 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince(15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 11**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	11.500 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	32 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan **especial** de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 12**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	10. 000 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	28 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 13**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	14.550 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	50 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano.

Dado que existe una servidumbre de una línea de Alta Tensión que cruza la unidad, se recomienda que la ubicación de la zona verde se realice en la zona de afección de la misma.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 14**

Ubicación	Ensanche-Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	22.500 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	70 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar la ubicación de la zona verde y el trazado de los viales, se deberá redactar un Plan Especial de la unidad. Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano.

## **NSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 15**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	19.500 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	65 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar la ubicación de la zona verde o el trazado de los viales se deberá redactar un Plan Especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle peatonal que enlace la zona verde con la vía de circunvalación, asimismo y dado que existe una servidumbre de una línea de Alta Tensión que cruza la unidad, se recomienda que la ubicación de una parte de la zona verde de cesión se realice en la zona de afección de la misma.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 16**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	18.000 m2.
Uso prioritario	Residencial.
Número máximo viviendas	60 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Serán invariantes las alineaciones exteriores de la unidad, así como la vía de circunvalación del casco urbano, que deberá tener quince (15) metros de ancho.

Se deberá establecer en el centro aproximado de la unidad una calle rodada de diez metros de ancho de forma que dé continuidad al trazado urbano. Asimismo y dado que existe una servidumbre de una línea de Alta Tensión que cruza la unidad, se recomienda que parte de la zona verde de cesión se ubique en la zona de afección de la misma.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 17**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	8.100 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	28 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 18**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	3
Superficie aproximada	10. 000 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	28 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Estudio de Detalle. Asimismo se deberá redactar un Proyecto de Parcelación, así como un Proyecto de Urbanización.

En el caso de modificar la ubicación de la zona verde o del trazado de los viales se deberá redactar un Plan Especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar una cesión del espacio de zona verde definido en el plano de calificación de las NNSS, que cuenta con una superficie aproximada de 1.000 m2.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 19**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	5.000 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	25 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 20**

Ubicación	Ensanche Residencial
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	4.500 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	22 unidades,
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 21**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	3.600 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	18 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 22**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	9.500 m2.
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	40 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION: 23**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	3.250 m2,
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	16 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 24**

Ubicación	Ensanche Residencial.
Ordenanza de aplicación	2
Superficie aproximada	4.500 m2,
Uso prioritario	Residencial, comercial o artesanal
Número máximo viviendas	22 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan Especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **NNSS DE UGENA.**

### **UNIDAD DE EJECUCION 25**

Ubicación	Casco urbano
Ordenanza de aplicación	1
Superficie aproximada	7.250 m <sup>2</sup>
Uso prioritario	Residencial, comercial, artesanal.
Número máximo viviendas	50 unidades.
Gestión del suelo	Según Ley 2/1998, Título V

La unidad deberá desarrollarse a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se deberá redactar un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Reparcelación, y un Proyecto de Urbanización.

Se deberá destinar un diez por ciento (10%) de la unidad para zona verde de cesión. En el caso de modificar el trazado de los viales se deberá redactar un Plan especial de la unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del resultante en la unidad, que se determinará en el correspondiente documento.

Se deberá efectuar la cesión del espacio de viales definido en el plano de calificación de las NNSS, que se ejecutaran a costa de la unidad.

## **CAPITULO VI. DETERMINACIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

### **Artículo 99. - Generalidades y áreas de reparto.,**

Las presentes NNSS clasifican suelo para la realización de sectores de suelo urbanizable siguiendo lo determinado en los artículos 7 y 9 LS98. En el presente capítulo se pretende asignar las intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando sectores o fijando los criterios para su determinación por planes parciales.

En este suelo se fijarán una o varias áreas de reparto con la fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

Las áreas de reparto se establecen en la forma que definen estas NNSS, de acuerdo con el artículo 70LS98CLM.

En función de ello se considera un área de reparto por cada uno de los sectores del suelo apto para urbanizar. El uso característico de cada uno de los sectores es el residencial que será único en tales zonas, por lo que no procede la justificación de coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y otros.

### **Artículo 100. Sector 1 El Palacio**

El presente sector cuenta con una superficie aproximada de 66.000 m<sup>2</sup> y se encuentra entre la antigua carretera de acceso al casco urbano de Ugena y el camino de Esquivias.

Las características básicas del sector son:

- Uso exclusivo residencial.
- Densidad máxima de 35 viviendas por hectárea.
- Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- Edificabilidad neta sobre parcela 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación neta sobre parcela 60%.
- Frente de fachada mínimo 6 metros.
- Tipología de vivienda unifamiliar.
- Altura máxima 2 plantas equivalentes a 6,50 metros.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación 90%.
- Deberá costear los sistemas generales previstos de urbanización de los accesos rodados que rodean al sector.
- Se deberán cumplir los estándares definidos en el artículo 31 de la Ley 2/1 998.

Se debe desarrollar a través de los procedimientos establecidos en la Ley 2/98. En alternativa técnica se deberá justificar la superficie del mismo que será la que sirva para el cálculo de los aprovechamientos correspondientes.

### **Artículo 101 - Sector 2 la Huerta**

El presente sector cuenta con una superficie aproximada de 30.000 m<sup>2</sup> y se encuentra al norte del camino de Esquivias la zona se conoce como la Huerta del Tío José.

Las características básicas del sector son:

Uso exclusivo residencial.

Densidad máxima de 35 viviendas por hectárea.

Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> de superficie neta.

Edificabilidad neta sobre parcela 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación neta sobre parcela 60%.

Frente de fachada mínimo 6 metros.

Tipología de vivienda unifamiliar.

Altura máxima 2 plantas equivalentes a 6,50 metros.

Aprovechamiento susceptible de apropiación 90%.

Deberá costear los sistemas generales previstos de urbanización de los accesos rodados que rodean al sector.

Se deberán cumplir los estándares definidos en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

Se debe desarrollar a través de los procedimientos establecidos en la Ley 2/98. En la alternativa técnica se deberá justificar la superficie del mismo que será la que sirva para el cálculo de los aprovechamientos correspondientes.

Las cesiones de suelo para ubicar las dotaciones obligatorias se deberán ubicar colindantes con las dotaciones previstas en la unidad de ejecución UE-08.

### **Artículo 102. Sector 3. Arroyo**

El presente sector cuenta con una superficie aproximada de 39.000 m<sup>2</sup> y se encuentra entre el camino de borde urbano sur de la Bobadilla y el Arroyo, al este de la antigua carretera de acceso al casco urbano.

Las características básicas del sector son:

- Uso exclusivo residencial.

- Densidad máxima de 35 viviendas por hectárea.
- Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- Edificabilidad neta sobre parcela 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación neta sobre parcela 60%.
- Frente de fachada mínimo 6 metros.
- Tipología de vivienda unifamiliar.
- Altura máxima 2 plantas equivalentes a 6,50 metros.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación 90%.
- Deberá costear los sistemas generales previstos de urbanización de los accesos rodados que rodean al sector.
- Se deberán cumplir los estándares definidos en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

Se debe desarrollar a través de los procedimientos establecidos en la Ley 2/98. En la alternativa técnica se deberá justificar la superficie del mismo que será la que sirva para el cálculo de los aprovechamientos correspondientes.

Se deberá mantener la continuidad de las vías en sentido norte-sur que dan continuidad a la unidad urbana de la Bobadilla.

### **Artículo 103. Sector 13.**

El presente sector cuenta con una superficie aproximada de 230.000 m<sup>2</sup> y se encuentra al norte del término municipal, lindado con la provincia de Madrid y con las unidades de El Pradillo y el Pendón.

En el momento actual se encuentra aprobado un Plan Parcial en desarrollo del sector con las anteriores NNSS, siendo de aplicación, por tanto, las determinaciones de dicho planeamiento.

En el momento de redactar el presente documento no se encuentra aprobado el documento de gestión correspondiente a la totalidad del suelo del sector.

El desarrollo del presente sector se deberá realizar a través de las ordenanzas del vigente Plan Parcial. En caso de modificación se deberá desarrollar a través de los procedimientos establecidos en la Ley 2/98.

### **Artículo 104. Desarrollo de los sectores.**

Cada sector se desarrollará a través de un único Plan Parcial que deberá cumplir las determinaciones de estas NNSS y el Reglamento de Planeamiento.

La redacción y aprobación de tales documentos deberá realizarse en un plazo inferior a ocho años desde la aprobación de estas NNSS, con el fin de poder contabilizar los plazos a que se refiere la legislación vigente. Se deberán, desarrollar a través de los procedimientos establecidos en la Ley 2/98. En la alternativa técnica se deberá justificarla superficie del mismo que será la que sirva para aprovechamientos correspondientes.

#### **Artículo 105. Sistemas locales.**

Los sistemas generales de abastecimiento de agua, saneamiento y viales son los siguientes:

##### **A. Accesos y vías rodadas**

A1. Acceso sur al casco urbano. Ejecución de rotonda principal.

A realizar por las unidades UE-06 y UE-07 al 50%.

A2. Acceso norte al caso urbano. Ejecución de entronque con la carretera.

A realizar por las unidades UE-16 y UE-17 al 50%.

A3. Vía de circunvalación.

A realizar por las unidades UE-01, UE-07, UE-08, UE-09, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17

A4. Vía de circunvalación en la zona central.

A realizar por las unidades UE-11 y UE-12, al 30% y por el Ayuntamiento al 40%.

##### **B. Saneamiento**

B1. Depuradora de aguas residuales

A realizar por el Ayuntamiento, prevista en colaboración con municipios limítrofes.

B2. Vía de circunvalación.

A realizar por la unidades UE-01, UE-07, UE-08, UE-09, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17

## **CAPITULO VII. DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE (RUSTICO.)**

### **ARTICULO 106. Generalidades.**

En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo y en función de lo no reglamentado en el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales de la Ley 271998 de 4 de junio de 1998, de Ordenación y de la Actividad Urbanística. Dentro de este suelo, en función de lo establecido en el artículo 46 LS98CLM, se encuentra el suelo no urbanizable sin protección específica y aquél que cuenta con una protección en función de las condiciones ambientales o de entorno (vías pecuarias, cauces), o de la existencia de infraestructuras (viales, líneas de tendido eléctrico y ferrocarril).

El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 LS98CLM, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 LS98CLM, en cuanto a los deberes de la propiedad. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de estas NNSS lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto de la citada Ley, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico.

Cualquier construcción en este tipo de suelo no podrá contar con más de dos plantas de altura, equivalentes a seis metros, y deberá retranquearse de cualquier linderos cinco metros.

### **ARTICULO 107. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación.**

Se entiende por núcleo de población todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas, cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre si por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

También podrá entenderse que existe un núcleo de población aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos admisibles en áreas urbanas, e intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas Normas, para cada uso.

No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas Normas.

La formación de nuevo núcleo de población, exige la previa transformación del régimen jurídico del suelo mediante el planeamiento urbanístico.

A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.B) e) del artículo 54 LS98CLM, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, sin previa transformación del régimen jurídico del suelo, cuando se incumplan las determinaciones de esta normas para el suelo no urbanizable.

Al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo no urbanizable en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) salvo que se inscriba en el registro de la propiedad la imposibilidad de destinar los lotes que incumplan este mínimo a usos distintos del agrícola, que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de obras públicas, o que se añadan a predios colindantes.

#### **ARTICULO 108. Usos admisibles en suelo no urbanizable.**

En suelo no urbanizable o rústico, se admitirán únicamente los actos y usos citados en los artículos 54, 55 y 56 de la Ley 2/1998 que se concretan en los fines destinados al agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones o instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

b) Podrán autorizarse por el órgano competente autonómico edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

El procedimiento para autorizar las obras que se detallan anteriormente será el definido en el la Ley 2/1998.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de declaración de interés social, la realización de las obras de modificación o reforma de edificios existentes de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras de carácter menor que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje. Tal aspecto será de aplicación a las construcciones existentes antes de la redacción de las anteriores NNSS, en 1985, y que como consecuencia de ello no se pudieron legalizar entonces. En estas construcciones, que se encuentran dentro del suelo no urbanizable, y no forman parte de ninguna unidad o polígono clasificado, no se podrán realizar ampliaciones, debiendo costear a su costa la implantación de los servicios que sean precisos.

Los usos e intensidades regulados en estas NNSS para el suelo no urbanizable, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

#### **ARTICULO 109. Condiciones generales para la edificación en suelo no urbanizable.**

Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido:

1. Mantendrán la topografía y vegetación naturales. Salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas, no se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

2. Se garantizará la reversibilidad de las actuaciones. Los Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

3. Respetarán al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

#### **ARTICULO 110. Suelo de protección de viales.**

Se entiende por entorno de carreteras a los efectos de esta normativa la superficie total de las fincas no urbanizables afectadas, total o parcialmente, por la línea de edificación de una carretera.

Con el fin de garantizar el uso y defensa de las carreteras, antes de que se concedan licencias de edificación para obras consideradas únicamente como autorizables (vivienda unifamiliar aislada, o instalaciones que deban obtener la previa declaración de interés social), los propietarios de suelo afectados en el entorno de carreteras, deberán formalizar la cesión al municipio de todo el suelo situado en éstas y las líneas de edificación correspondiente.

En este ámbito en las instancias que se tramiten conforme al artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 se incluirá un compromiso formal de la propiedad en el sentido apuntado en este artículo.

En la, zona de dominio público no se permitirá uso alguno. En la zona de servidumbre se permitirá el estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras, no permitiéndose publicidad.

En la zona de afección hasta la línea de edificación se prohíben obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes. En la zona edificable de la zona de afección se permiten las obras dentro de las características de apoyo de carreteras y que son las siguientes:

- Vivienda. Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas con máximo de una vivienda por parcela.
- Industria y almacén. Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera.
- Estaciones de servicio, hotelero y deportivo en todas sus categorías.
- Comercial y de oficinas solamente vinculadas a las instalaciones permitidas.

#### **ARTICULO 111. Suelo de protección de cauces.**

Será de obligado cumplimiento la vigente Ley de Aguas. En este suelo queda prohibido todo tipo de construcción.

#### **ARTICULO 112. Suelo de protección de líneas de tendido eléctrico.**

Se prohíbe el arbolado y todo tipo de constricción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en la distancia que regula el Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68 de la siguiente forma:

- Edificaciones y construcciones: la distancia mínima será de  $(3,30+0,01) V$  metros, siendo igual o mayor a 5 metros desde la proyección sobre el terreno del punto más desfavorable de la línea, siendo V el voltaje de ésta en MV.

- Arbolado: la distancia mínima será de  $(1,50+0,01) V$  metros igual o mayor a 2,00 metros.

**ARTICULO 113. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.**

A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluíbles en alguno de los conceptos siguientes:

- a) Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.
- b) Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

Se considerarán permitidas en suelo no urbanizable las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este apartado para cada uso. Cuando se superen estos límites, podrá solicitarse la declaración de interés social por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo respetarse en este caso las prescripciones de carácter general para todo tipo de edificación, y en concreto para las que puedan declararse de interés social.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, o ganadería extensiva, no ocuparán más del uno por mil (0,1 %) de la superficie vinculada cuando se trate de cultivos forestales esta ocupación se reduce al uno por diez mil (0,01 %).

En fincas de regadío, se permite una ocupación cinco veces superior a la considerada para seco con el mismo tipo de cultivo, admitiéndose en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m<sup>2</sup>, con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

Las edificaciones destinadas a estabulación de ganado no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

#### **ARTICULO 114. Actividades industriales o terciarias.**

Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de declaración de interés social o regulando su implantación por medio de lo regulado en la Ley 2/1998.

La ocupación máxima permitida para cualquier edificación o instalación de interés social, es de diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

#### **ARTICULO 115. Viviendas vinculadas a usos no residenciales.**

Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo no urbanizable, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.

En secano, se exigirá que las viviendas se integren en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie, construida no supere el treinta por ciento (30%) de la del conjunto. En regadío o cuando se trate de instalaciones de ganadería intensiva este límite se fija en el diez por ciento (10%).

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en la Ley 2/1998 ya citada.

### **Artículo 116. Suelo no urbanizable especialmente protegido.**

Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2/1998, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes.

En las presentes NNSS se ha calificado una zona de especial protección debido a los valores ambientales propios del arroyo existente. En estas zonas queda prohibido cualquier uso residencial. En estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos. Asimismo se han clasificado como especialmente protegido las vías pecuarias existentes.

Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo ser aquellas de fábrica de piedra o revocado. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

En este tipo de suelo queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios. De igual forma queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en la zona, aconsejándose la supresión de los existentes.

En las presentes zonas clasificadas como no urbanizables especialmente protegidas se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales.

# **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE UGENA**

## **DOCUMENTO IV. NORMAS URBANISTICAS**

### **INDICE**

#### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 1. Ambito.
- Artículo 2. Clasificación del suelo.
- Artículo 3. Licencias, protección de la legalidad y ruinas.
- Artículo 4. Planes Especiales.
- Artículo 5. Estudios de Detalle
- Artículo 6. Proyectos de Urbanización.
- Artículo 7. Unidades de Actuación.
- Artículo 8. Planes Parciales.
- Artículo 9. Parcelaciones y Reparcelaciones.
- Artículo 10. Proyectos de Edificación.
- Artículo 11. Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- Artículo 12. Normas de Protección de vías.

#### **CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

##### **SUBCAPITULO II.1. DEFINICIONES.**

- Artículo 13. Solar.
- Artículo 14. Alineaciones.
- Artículo 15. Finca fuera de ordenación.
- Artículo 16. Parcela mínima. Parcela edificable.
- Artículo 17. Retranqueo.
- Artículo 18. Rasante.
- Artículo 19. Altura de edificación.
- Artículo 20. Altura de pisos.
- Artículo 21. Superficie ocupada.
- Artículo 22. Superficie edificada.
- Artículo 23. Superficie total edificada.
- Artículo 24. Superficie máxima construible,
- Artículo 25. Edificabilidad.
- Artículo 26. Patios.
- Artículo 27. Pieza habitable.
- Artículo 28. Planta baja.
- Artículo 29. Sótano y semisótano.
- Artículo 30. Usos permitidos.
- Artículo 31. Usos prohibidos.

## **SUBCAPITULO II-2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.**

- Artículo 32. Ámbito de aplicación.
- Artículo 33. Medición de alturas.
- Artículo 34. Alturas mínimas y máximas.
- Artículo 35. Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 36. Condiciones de los sótanos y semisótanos.
- Artículo 37. Entreplantas.
- Artículo 38. Fondo edificable.
- Artículo 39. Patios de parcela.
- Artículo 40. Patios abiertos a fachada.
- Artículo 41. Chimeneas.
- Artículo 42. Condiciones de las piezas habitables.
- Artículo 43. Vallado de obras.
- Artículo 44. Cuerpos volados.
- Artículo 45. Protecciones y aislamientos.
- Artículo 46. Instalaciones en viviendas.
- Artículo 47. Ascensores.
- Artículo 48. Retranqueos y aislamientos.
- Artículo 49. Escaleras.
- Artículo 50. Condiciones Higiénicas de las viviendas. Accesibilidad.

## **SUCAPITULO II.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.**

- Artículo 51. Fachadas.
- Artículo 52. Cubiertas.
- Artículo 53. Cornisas y aleros.
- Artículo 54. Medianerías y hastiales.
- Artículo 55. Movimiento de tierras.
- Artículo 56. Ajardinamiento.
- Artículo 57. Cerramientos de parcela.
- Artículo 58. Señalamiento de fincas.
- Artículo 59. Anuncios, muestras y banderines.
- Artículo 60. Toldos y marquesinas.
- Artículo 61. Portadas, escaparates y vitrinas.

## **CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **SUBCAPITULO III.1. CLASIFICACION.**

- Artículo 62. Clasificación de usos.

### **SUCAPITULO III.2. USO RESIDENCIAL.**

- Artículo 63. Definición del uso residencial.
- Artículo 64. Condiciones de las viviendas.
- Artículo 65. licencia de ocupación.

### **SUCAPITULO III.3. USO COMERCIAL.**

Artículo 66. Definición del uso comercial.

Artículo 67. Condiciones de los locales comerciales.

### **SUBCAPITULO III.4. USO DE LA ARTESANIA.**

Artículo 68. Definición del uso de artesanía.

Artículo 69. Condiciones de los locales para el uso de artesanía o talleres artesanos.

### **SUBCAPITULO III.5. USO INDUSTRIAL.**

Artículo 70. Definición del uso industrial.

Artículo 71. Condiciones de las instalaciones industriales.

### **SUBCAPITULO III.6. USO DE ALMACEN.**

Artículo 72. Definición del uso de almacén.

Artículo 73. Condiciones de los almacenes.

### **SUBCAPITULO III. 7.USO DE GARAJE.**

Artículo 74. Definición del uso de garaje.

Artículo 75. Condiciones de los garajes.

### **SUBCAPITULO III.8. USO RELIGIOSO.**

Artículo 76. Definición del uso religioso.

Artículo 77. Condiciones de los locales o edificios religiosos.

### **SUBCAPITULO III.9. USO CIVICO-CULTURAL-ADMINISTRATIVO.**

Artículo 78. Definición del uso.

Artículo 79. Condiciones de los locales o edificios civico-culturales-administrativos.

### **SUBCAPITULO III. 10. USO DOCENTE.**

Artículo 80. Definición del uso docente.

Artículo 81. Condiciones de los edificios y locales docentes.

### **SUBCAPITULO III. 11. USO DE OFICINAS.**

Artículo 82. Definición del uso de oficinas.

Artículo 83. Condiciones de las oficinas.

### **SUBCAPITULO III.12. USO HOTELERO.**

Artículo 84. Definición del uso hotelero.

Artículo 85. Condiciones del uso hotelero.

### **SUBCAPITULO III.13. USO ASISTENCIAL.**

Artículo 86. Definición del uso asistencial.

Artículo 87. Condiciones de los locales del uso asistencial.

### **SUBCAPITULO III.14. USO DEPORTIVO-ESPECTACULOS.**

### **SUBCAPITULO III:14. USO DEPORTIVO-ESPECTACULOS.**

Artículo 88. Definición del uso deportivo o de espectáculos.

Artículo 89. Condiciones de los locales de uso deportivo o de espectáculos.

### **CAPITULO IV. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

Artículo 90. Tipología.

Artículo 91. Edificación abierta.

Artículo 92. Edificación cerrada.

Artículo 93. Edificación adosada o en hilera unifamiliar.

Artículo 94. Edificación aislada, unifamiliar.

Artículo 95. Edificación industrial.

Artículo 96. Edificación singular.

### **CAPITULO V. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.**

Artículo 97. Ordenanzas.

Artículo 98. Delimitación de las unidades de ejecución.

### **CAPITULO VI. DETERMINACIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Artículo 99. Generalidades y Areas de Reparto.

Artículo 100. Sector 1.

Artículo 101. Sector 2.

Artículo 102. Sector 3.

Artículo 103. Sector 13.

Artículo 104. Desarrollo de los Sectores.

Artículo 105. Sistemas locales.

### **CAPITULO VII. DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 106. Generalidades.

Artículo 107. Definición de núcleo de población.

Artículo 108. Usos Admisibles en suelo no urbanizable.

Artículo 109. Condiciones Generales para la edificación en suelo no urbanizable.

Artículo 110. Suelo de Protección de Viales.

Artículo 111. Suelo de Protección de Cauces.

Artículo 112. Suelo de Protección de Tendido Eléctrico.

Artículo 113. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Artículo 114. Actividades Industriales o terciarias.

Artículo 115. Viviendas vinculadas a usos no residenciales.

Artículo 116. Suelo no Urbanizable especialmente protegido.

**BOLETÍN OFICIAL Núm.76. de 10 de diciembre de 1.999. D. O. C.M.**

**Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ugena (Toledo). Expte. 5/99 PL.**

La Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión de fecha 11 de mayo de 1999, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

"7. - Ugena. Expte. 5/99 PL. Revisión de las normas subsidiarias.

Estudiado el informe elaborado por la Ponente, y considerando:

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 22 de mayo de 1998.

Segundo: Que transcurrido el periodo de información pública, fue aprobado provisionalmente por el citado Ayuntamiento el día 16 de diciembre de 1998, habiéndose producido una modificación de la aprobación provisional, con fecha 5 de mayo de 1999.

Tercero: Que el proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y aprobación definitiva.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 19 de junio de 1998, en su disposición transitoria cuarta, establece que los procedimientos relativos a planes e instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de la Ley **haya recaído el acuerdo de aprobación inicial**, continuarán tramitándose conforme a dichos procedimientos y competencias administrativas vigentes en el referido momento, en consecuencia se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1997 de 10 de julio, de medidas urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. legislativo 1/92 de 26 de junio) en aquellos preceptos que continuaban vigentes tras la ST del TC de 20-03-97, la Ley 7/97 de Medidas Liberadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todo aquello que no se oponga a la legislación autonómica, y el R.D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley el Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su disposición transitoria cuarta, igualmente establece que los planes en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley deben ajustarse a ella en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de la ejecución.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender la aprobación del plan en lo que se refiere a urbanizaciones exteriores urbanas dispersas, hasta tanto se complete el documento con:

- Se indicará en los planos de los Polígonos exteriores la ordenanza que les es de aplicación.

- Planos de información del estado actual de las diferentes áreas del suelo urbano dispersos en las que se reflejarán pormenorizadamente las parcelaciones, construcciones existentes, las alineaciones, redes de infraestructuras y zonas verdes o equipamientos a escala 1:2000.

- Igualmente deberá ampliarse la memoria de información de estas urbanizaciones, especificando la ordenanza a aplicar, número de parcelas, superficies, estado de conservación, infraestructura realizada y que falta por realizar, densidades, accesos a las mismas, forma de ejecución y financiación de las urbanizaciones pendientes de realizar, así como la inclusión en unidades de ejecución.

Esta suspensión -a la que se refiere el presente apartado- significa que hasta tanto los documentos no se completen y sean aprobados por el Ayuntamiento y, posteriormente aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo, el régimen por el que se regularán dichos terrenos es el de las normas vigentes.

Segundo: En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.b del Reglamento de Planeamiento, se acuerda suspender el acuerdo de aprobación definitiva en el resto del territorio ordenado hasta tanto no se complete el expediente con la subsanación de las deficiencias que se relacionan:

- Informe favorable de Carreteras de la Comisión Provincial de Saneamiento por cuanto se establece una ordenanza de regulación de actividades molestas (explotaciones ganaderas, ...).

- Corrección de la ficha de la Unidad de Ejecución 01 en cuanto superficie, ordenanza, cesiones, etc.

Se deberá ampliar el vial a 15 m. en el tramo del vial de circunvalación en la zona sur de la UE 15 y lindando con la UE 16, igualmente se recomienda establecer dicha dimensión al vial situado en el límite de la UE 11 y UE 09.

- Entre las condiciones particulares de desarrollo del Sector Urbanizable nº 1 deberá establecerse que en la ordenación de los terrenos de dicho sector se contemple la regeneración de las "Alamedas históricas", debiéndose establecer su trazado dentro del ámbito del sector.

En cada zona de ordenación territorial y urbanística se definirán las densidades edificatorias máximas que deberán ser acordes con la tipología que está asignada.

Considerando que las deficiencias relacionadas en este apartado "segundo" no exigen modificaciones sustanciales, una vez subsanadas y aprobadas en pleno, se considerará aprobado con carácter definitivo, el proyecto propuesto, facultándose al Ilmo. Sr. Delegado de Obras Públicas para que ordene su publicación en el DOCM a los efectos de su entrada en vigor. Señalándose que lo manifestado en este apartado "segundo", sólo es de aplicación a las deficiencias descritas en el mismo.

Dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, sobre la subsanación referida en este apartado "segundo", cuando ésta tenga lugar.

Tercero: Visto el contenido del escrito presentado por la Asociación Ecologista "Majuelo", efectuada visita de inspección por los técnicos del Servicio de Urbanismo, vistos el informe del Servicio de Medioambiente Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, y el Informe Municipal, así como lo manifestado por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Paz García Gallardo, representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en la Comisión Provincial de Urbanismo, se considera que la vegetación existente no reúne especial interés ambiental, únicamente podría resaltarse el valor sentimental para la población, por tanto, se acepta parcialmente lo alegado en lo referente a las alamedas del Sector 1. Advirtiéndose que las alamedas y demás vegetación que, según la alegación requieren

protección, se encuentran en el sector urbanizable nº 1 y no en la unidad de actuación urbana nº 7.

Y, basándose en lo expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo requiere al Ayuntamiento, la introducción de las condiciones particulares para el desarrollo del Sector 1, que se ha recogido en el apartado segundo del presente acuerdo."

Con fecha 5 de noviembre de 1999, el Ayuntamiento de Ugena presenta parte de la documentación requerida por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 1999.

Vista la documentación presentada por el Ayuntamiento, se comprueba que ésta da cumplimiento a lo requerido en el punto Segundo del acuerdo de la Comisión citada, por lo que se procede a levantar la suspensión de acuerdo de aprobación definitiva, en Cuanto al citado punto segundo se refiere; y, **por tanto aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ugena, a excepción hecha de todo lo que se refiere a urbanizaciones exteriores urbanas dispersas (punto Primero del acuerdo) que se sigue dejando en suspenso hasta tanto se complete el documento con lo solicitado y sea aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.**

En el caso de, Administraciones Públicas, contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1990, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm.167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses desde la publicación en el DOCM del presente acto.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá, previamente dirigir requerimiento ante la Consejería de Obras Públicas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente publicación, en cuyo caso, según lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

Cuando no se trate de una Administración Pública, contra el presente acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la presente publicación, ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas o, en su caso, ante el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas de Toledo, conforme a lo establecido en los artículos 114 y siguiente de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y, Procedimiento Administrativo Común, según la redacción establecida por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

En virtud de lo dispuesto por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se hace constar que existe un ejemplar del citado instrumento de planeamiento aprobado en la Sede de esta Comisión Provincial de Urbanismo. Igualmente y de conformidad con lo establecido en el art. 133 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, podrá consultarse e informarse sobre el mismo en el Ayuntamiento de Ugena (Toledo).