

- Medianería: Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos que deslinda.
- Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.
- Parcela edificable: Es la superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad, y es igual a la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones interiores y exteriores. Deberá cumplir con las condiciones mínimas de parcela edificable definidas más adelante.
- Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.
- Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.
- Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
- Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.
- Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas),



Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JUNIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION.

excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en el Título IV: "Normas de Protección" y en el Título V: "Normas Zonales".

1. Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, o en plantas bajas de edificios de uso residencial en categoría de vivienda unifamiliar, o en los de cualquier otra tipología con un límite máximo en el primer caso de 15 m² útiles por plaza o de 25 m² útiles por plaza en los segundos.
3. Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.
4. Los locales destinados a albergar Centros de Transformación.
5. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm²) decímetros cuadrados.
6. Los huecos de aparatos elevadores.
7. El 50 % de los balcones o porches cubiertos. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.
8. Las azoteas y las terrazas en su totalidad.
9. Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva.
10. En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

Aprobado definitivamente – con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20-OCTUBRE 2009.
 Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION.



- Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.
- Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar. Su uso se considera asociado al uso residencial.

Aprobado definitivamente – con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



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

2.1.- DETERMINACIONES GENERALES (OD)

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

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- Condiciones de volumen
- Condiciones morfológicas
- Condiciones higiénicas
- Condiciones de servicios
- Condiciones de accesibilidad
- Condiciones de seguridad
- Condiciones estéticas

Aprobado definitivamente - con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE (OD)

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano y/o urbanizable, deberá cumplir las siguientes condiciones:



- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el TRLOTAU, en concreto debe estar dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:
- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
 - Suministro de agua potable.
 - Suministro de energía y potencia eléctrica suficientes.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
 - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden.
- b) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la Normal Zonal que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:
- Frente mínimo de fachada a vía pública: 7,00 m.
 - Superficie mínima: 60 m².
- c) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.O.M.
- d) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.O.M.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará in edificable.

2.2.1.- PARCELAS EXCEPTUADAS

1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.
2. En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los art. 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre



que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.

2.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA (OD)

2.3.1.- ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en los planos 4.8 y 4.9 del Documento nº 4: "Planos de Ordenación". En estos planos aparecen todas las alineaciones del suelo urbanizable que se ordena pormenorizadamente y las del suelo urbano que han sufrido alguna modificación. Para el resto del suelo urbano se entiende que se mantendrán las alineaciones existentes.

Las modificaciones de las alineaciones definidas en las presentes Normas deberá justificarse mediante Estudio de Detalle. Si la modificación fuera de escasa importancia se considerará suficiente el Informe técnico Municipal previo a la concesión de Licencia Urbanística.

2.3.2.- CHAFLANES

1. Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.
2. En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:
 - a) Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.
 - b) Se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 180º aproximadamente.
 - c) Su dimensión se establecerá aplicando el siguiente cuadro, en función de la calle de mayor ancho que determine la alineación.

calles de hasta 10 m chaflán de 3 m.

calles mayores de 10 m chaflán de 4 m.

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2006, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

2.3.3.- FONDO EDIFICABLE

3.3.3.1. FONDO MÁXIMO

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



En general, el fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 20 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela.

3.3.3.2. RESTO DE PARCELA

En el caso de edificaciones en manzanas cerradas entre medianerías o en hilera se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación.

2.3.4.- RETRANQUEOS

Serán los establecidos en la correspondiente Norma Zonal tanto para retranqueos en fachada como para la separación a linderos.

2.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación o en los planeamientos de desarrollo (y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado).

2.4.1.- EDIFICABILIDAD

Los valores de edificabilidad neta sobre parcela serán :

- viviendas unifamiliares adosadas: 1 m²/m²
- viviendas aisladas o adosadas de dos en dos: 0,64 m²/m²
- viviendas aisladas: 0,4 m²/m²

- viviendas en manzana cerrada con tolerancia industrial. 1 m²/m²
- edificaciones de uso terciario 0,8 m²/m²
- edificaciones de uso industria: 1 m²/m²

Para suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

2.4.2.- ALTURAS

3.4.2.1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de tres plantas y/o 10,50 m de altura para uso residencial y de 15 m de altura para uso industrial.
2. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLES	ALTURA DE CORNISA MAXIMA (metros)	Nº MAXIMO DE PLANTAS
Hasta 10 metros	7,5	B+I = 2
≥ de 10 metros	10,50	B+II = 3

3. En calles de trazado existente se considerará como anchura de la misma el punto medio de cada tramo de fachada a efectos de determinar la anchura máxima edificable según el cuadro anterior.
4. Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.
5. La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar.


 Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION

3.4.2.2. *MEDICIÓN DE ALTURAS*

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura de edificación se medirá desde la rasante en el punto medio de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado (sin contar el ático retranqueado).
3. En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior y teniendo en cuenta a estos efectos la adecuada composición de la fachada, por lo que deberá quedar correctamente resuelto el escalonamiento resultante. A los efectos se considerarán tramos máximos de 10 m de fachada para el cómputo de alturas y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.
4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente a la calle de menor ancho y en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.
5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.
6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomará para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.
7. Se limitará el fondo edificable de la calle a la que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede incluido por debajo de un hipotético plano trazado a 45º desde la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

Aprobado definitivamente – con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



3.4.2.3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de áticos (según condiciones establecidas más adelante), las cubiertas o azoteas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones, pero su construcción será incompatible con la construcción de áticos.

3.4.2.4. TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja hasta 3 m por encima de la altura máxima en la alineación más alta.

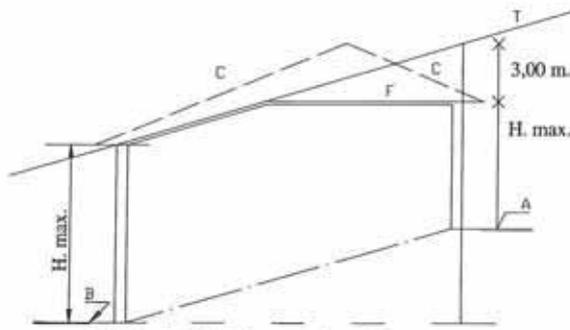
Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

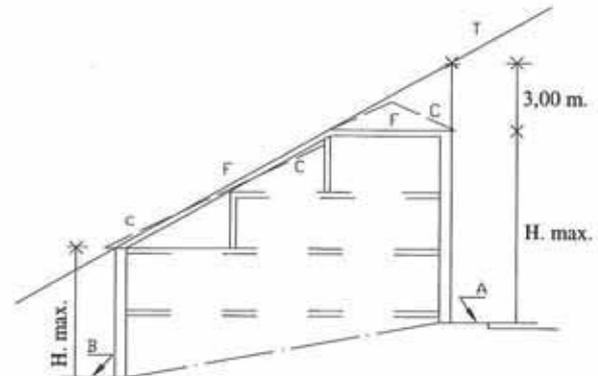
LA SECRETARIA DE LA COMISION



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE.



CASO A: Edificio entre dos calles



CASO B: Edificio entre dos calles

T = Plano teórico límite del sólido capaz.

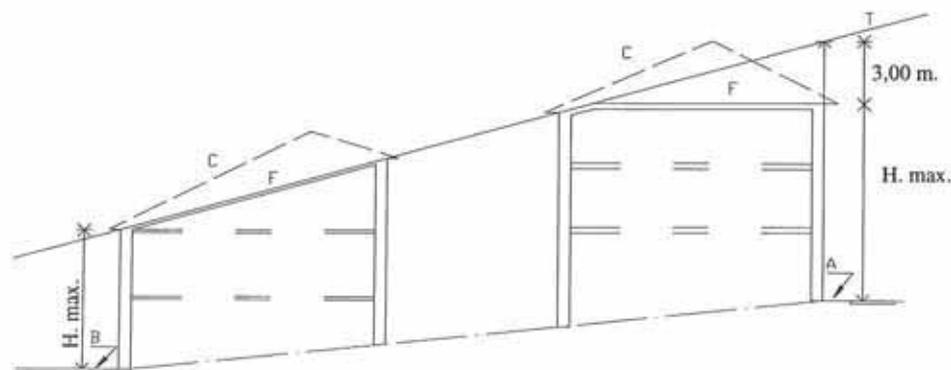
A = Nivel de la alineación en la calle más alta.

B = Nivel de la alineación en las calles más bajas.

C = Línea de cubiertas según máxima pendiente.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CASO C: Manzana con edificación a dos calles y patio.

F = Límite forjados de techo de las últimas plantas.

----- Pendiente del terreno.

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

3.4.2.5. ALTURA DE LAS PLANTAS

3.4.2.5.1. Alturas máximas y mínimas

	PLANTA BAJA Y SEMISOTANO O SOTANO CON ACCESO A NIVEL DE CALLE	PLANTA PISOS Y SEMISOTANO HABITABLE	SOTANO
MÁXIMA	4,50 m.	3,00 m.	3,00 m.
MÍNIMA	2,50 m.	2,50 m.	2,20 m.

3.4.2.5.2. Reducciones de altura

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

2.4.3.- PLANTAS

3.4.3.1. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm sobre la rasante de la calle o terreno.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



3.4.3.2. ENTREPLANTAS

Sólo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de ésta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta destinada a almacenaje será como mínimo de 1,80 m. y la del local resultante bajo la misma no será inferior a 2,20 m.

3.4.3.3. ATICOS Y BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general, los áticos en aquellas calles cuyo ancho sea menor a 10 m. La ocupación máxima será del 70 % de la última planta del edificio y estará retranqueada su fachada un mínimo de tres metros respecto de la fachada exterior del edificio.

Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Tanto la planta retranqueada, como su cubierta y cornisa, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45º) que parta de la arista superior de intersección de la línea de fachada con cara superior del techo de la última planta normal. Quedan prohibidos los "sobreáticos".

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del ático. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijadas en antepechos, cornisas o terrazas.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. Su altura máxima viene limitada por la altura máxima de cumbrera (que es de 4,5 m contada desde la altura máxima del edificio).

La construcción de la planta bajo cubierta será incompatible con la de ático.



2.4.4.- PATIOS

3.4.4.1. PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

- a) *Pacios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.*

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.

La superficie mínima será de 9 m².

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

- b) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

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

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

3.4.4.2. PATIOS MANCOMUNADOS

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

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su



separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

3.4.4.3. COBERTURA DE PATIOS

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

2.5.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS (OD)

Son aquellas que limitan la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado.

2.5.1.- CUERPOS VOLADOS

3.5.1.1. CONDICIONES GENERALES

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m sobre cualquier punto de la acera o terreno en su caso.
2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente se contendrá a partir del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.
3. En las calles de anchura inferior a 4 m se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 m excepto en los aleros.

4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimo 10 cm del bordillo de la acera.
5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m del máximo permitido en la fachada.

3.5.1.2. SALIENTES

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisa será de 0,15 m.

3.5.1.3. VUELOS EN PATIOS

En los patios no se permite ningún tipo de salientes o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

2.5.2.- CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50 %. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.
2. Se prohíben las faldas de cubiertas quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.
3. El material de cobertura será teja cerámica de color rojo. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.
4. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 29 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009, Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



2.6.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD (OD)

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

2.6.1.- CONDICIONES ACÚSTICAS

En cumplimiento de lo establecido en la NBE-CA-88 y sus actualizaciones vigentes sobre condiciones acústicas de los edificios, los límites de ruido máximo permitidos serán los que se indican a continuación, medidos en el punto más desfavorable del exterior o de los locales o viviendas colindantes.

LÍMITE DE RUIDO TRANSMITIDO AL EXTERIOR

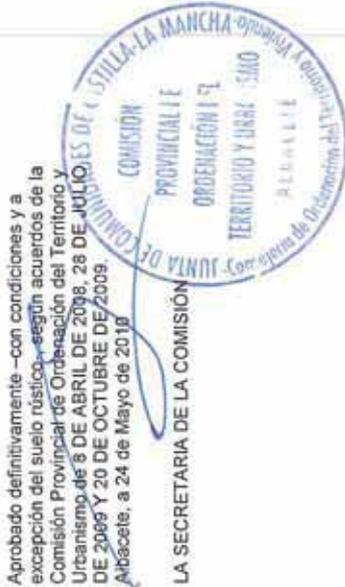
ACTIVIDAD	TRANSMISION MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Industria	70	60
Comercio	65	50
Residencia	55	40
Equipamiento	55	40
Sanitario	45	35

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES



ACTIVIDAD	TRANSMISION MÁXIMA (dBA)
Sanitario	20
Cultural	30
Educativo	40
Ocio	35
Comercial	45
Residencial	30

2.6.2.- CONDICIONES TERMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las código técnico de la edificación y sus actualizaciones vigentes sobre condiciones térmicas en los edificios.

2.7.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS (OD)

2.7.1.- SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN

3.8.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente en cantidad suficiente para las necesidades de su uso. En edificios de viviendas la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día y la red abastecerá los locales de aseo y preparación de alimentos.



No se concederán licencia para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el abastecimiento y caudal suficiente, mediante la red municipal u otro sistema distinto, debiéndose acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano, tal como estipula en la Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las aguas Potables de Consumo Público (R.D. 1.138/1.990, transcripción de la directiva 80/788 de la C.E.E.)

3.8.2.2. ENERGÍA ELÉCTRICA

Todos los edificios contarán con instalación interior de energía eléctrica. Dicha instalación se abastecerá bien mediante conexión a la red general o bien mediante sistemas propios de generación.

Se deberá cumplir en cualquier instalación de este tipo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás disposiciones aplicables.

Se exigirá la puesta a tierra en todo edificio de nueva construcción de las instalaciones y estructura del mismo.

3.8.2.3. TELECOMUNICACIONES

En todo edificio de vivienda colectiva, de nueva construcción deberá preverse las canalizaciones de acceso a los servicios de telecomunicaciones, con independencia de su conexión a la red general.

Será necesaria la obtención de licencia para la instalación de antenas de telefonía móvil.

3.8.2.4. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

La evacuación de las aguas pluviales se hará de modo que se hagan llegar a un sistema de atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano. Solamente en el caso de que no existiera servicio de alcantarillado se permitirá el vertido por debajo de la acera hasta la cuneta, pero en ningún caso se hará por encima de la acera.



En los casos de edificación aislada en parcela independiente se permitirá el vertido a la misma, siempre que el agua procedente de dichos vertidos no revierta a las aceras próximas.

3.8.2.5. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

Las aguas residuales industriales o aquellas que por sus características especiales no deban ser recogidas por el servicio general de alcantarillado, deberán contar con un sistema de depuración aprobado por los organismos competentes.

3.8.2.6. EVACUACIÓN DE HUMOS

Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos y chimeneas que se ajustarán a la legislación en vigor.

Estos conductos o chimeneas estarán provistos del aislamiento y revestimiento para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Su desembocadura deberá sobrepasar al menos en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de diez metros, y siempre de forma que, por las condiciones del entorno y a criterio de los técnicos municipales, no cree molestias a los vecinos ni afecte al ambiente. En caso de que una nueva construcción modifique la condición citada, por ser de mayor altura, el propietario de la chimenea deberá adaptar ésta en altura para cumplir con lo establecido.

En el caso particular de la construcción o instalación de chimeneas domésticas de uso eventual o no continuo para salidas de humos provenientes de combustibles sólidos en patios interiores y recintos similares (tales como barbacoas, cocinillas u hornos de brasas), tendrá en cuenta que no se produzcan molestias a los vecinos ni afecte al ambiente de la vía pública, conforme a las condiciones del entorno y a criterio de los técnicos municipales.

Del mismo modo se prohibirá cualquier tipo de emisiones contaminantes que afecten a la salud de las personas o la riqueza vegetal o animal.

Se atenderán este tipo de actividades a lo estipulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.8.2.7. VENTILACIÓN, CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Todo local previsto para una estancia prolongada de personas contará con sistemas de calefacción y ventilación de modo que se garantice la permanencia de la temperatura ambiente fijada por la normativa correspondiente.

La salida de gases calientes de los aparatos de aire acondicionado no se hará directamente a la vía pública sino que deberá evacuarse mediante conductos hasta la cubierta del edificio o bien al patio de luces correspondiente, a una distancia mínima de 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical. En caso de no ser posible la evacuación de este modo, se permitirá efectuarla sobre la vía pública, no pudiéndose hacer nunca a una altura inferior a tres metros, medidos desde la rasante de la acera y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

En ningún caso los aparatos de acondicionamiento de aire podrán sobresalir de los cerramientos exteriores del local a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Excepcionalmente podrá sobresalir siempre y cuando no pueda realizarse de otro modo y se presente un estudio detallado de la solución en fachada, de tal forma que el sistema de aire acondicionado quede integrado y no visible desde el exterior, no destacando el mismo como elemento aislado y discordante del conjunto y no sobresalga más de 30 cm del plano de fachada exterior ni supere el vuelo máximo autorizado por el presente P.O.M.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá, necesariamente, una eficaz recogida y conducción de agua, que impida que se produzca goteo a la vía pública o espacios exteriores.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2009, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





3.8.2.8. APARATOS ELEVADORES

Será obligatoria su instalación en aquellos edificios destinados a cualquier uso cuya cara superior del forjado de piso de la última planta se encuentre a 10,50 m o más, o tenga más de 3 plantas (incluida la baja). El número de aparatos-elevadores se fijará en función de las características y capacidad del edificio en cuestión.

El acceso al ascensor en planta baja deberá cumplir con la normativa sobre accesibilidad a la edificación (D 158/1.997 de 2 de diciembre).

3.8.2.9. APARCAMIENTOS

3.8.2.9.1. Dotación

Todo nuevo edificio destinado a cualquier uso deberá contar con una dotación de las siguientes plazas de aparcamiento:

Una plaza de aparcamiento por vivienda en edificios de nueva planta, o cada 100 m² de edificación.

El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

- a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que para cumplir se obligue a la construcción de más de una planta de sótano, limitando el número de plazas a las contenidas en dicha planta, siempre que ocupen toda la parcela.
- b) No se exigirá plaza de aparcamiento en ampliación de edificios que supongan ampliación de las viviendas existentes.
- c) Quedan exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

En aquellas zonas donde sea obviamente imposible el acceso rodado por motivos topográficos o por una especial configuración del viario, así como en aquellos solares donde, debido a una especial tipología o definición formal, se haga difícil o imposible la instalación de los aparcamientos correspondientes, el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes podrá relevar de la obligación de instalación de dichas plazas.

No podrá obligarse a la instalación de las plazas de garaje exigidas en los párrafos anteriores en las plantas bajas del edificio, salvo en vivienda unifamiliar que sí podrá exigirse.

3.8.2.9.2. Ubicación

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

- En el interior de la propia parcela, bien sea en espacio abierto y descubierto o edificado.
- En un espacio comunal, libre o cubierto.
- Integrado en el resto de la edificación.
- Bajo rasante, en patio de manzana ó espacios libres privados.

3.8.2.9.3. Dimensiones del aparcamiento

Las dimensiones de una plaza de aparcamiento serán las correspondientes a un rectángulo plano de 2,50 x 5 m, con los accesos debidamente resueltos.

3.8.2.9.4. Garajes

Se autorizará la instalación de garajes en:

- Plantas bajas y bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones bajo los espacios libres de parcela.
- Edificios exclusivos.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009, Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una zona horizontal de espera de 5 m de longitud por 3 m de anchura libre, tanto en el caso de que el acceso se realice mediante rampas o mediante montacoches, y ya sea el aparcamiento en planta baja o planta bajo rasante. Se permitirá el rebajado de los bordillos de las aceras para



suavizar el acceso a los garajes. Las rampas de acceso a garajes no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos (medido en la línea media), con un radio de curvatura mínimo igual a 6 metros en el eje.

La altura libre mínima en garajes será de 2,25 m.

En garajes subterráneos se preverá la ventilación natural o forzada de modo que se respeten los estándares definidos por la normativa vigente. En caso de que la ventilación sea natural se dispondrá de 1 m² de sección de chimenea por cada 200 m² de superficie del garaje en cuestión.

En caso de ser ventilación forzada, se instalarán los dispositivos necesarios para garantizar, al menos, seis renovaciones por hora, no existiendo en ningún caso menos de dos dispositivos de extracción de gases.

Todo garaje subterráneo dispondrá de la red de saneamiento, con sumideros y sistemas, de evacuación precisos, si no hay cota para evacuación al alcantarillado se dispondrá de foso de grasas y bombas de achique que garantice la evacuación a la red general de alcantarillado. Antes de la acometida a dicha red se instalará en cualquier garaje, sea subterráneo o no, un separador de grasas y fangos.

2.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD (OD)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen.

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.
2. El portal en edificios de vivienda colectiva deberá tener una anchura mínima de 1,50 m.
3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
 - b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.



- c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
 - d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
 - e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16 y 3.
 - f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.
 - g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o ascensores tendrán un fondo mínimo de 1,25 m si la apertura de las puertas se realiza hacia el interior de los locales o si éstas son correderas. Si las puertas abren hacia el rellano, la anchura mínima de éste será de 1,70 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.
 - h) El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
 - i) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - j) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
 - k) La separación entre balaustradas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.
5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.
 6. En edificios colectivos las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente. En estos casos las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
 7. En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un

círculo de 1,10 m de diámetro. Estos lucernarios contarán obligatoriamente con un sistema de apertura que permita la ventilación.

8. En viviendas colectivas, y cuando se instale ascensor, éste tendrá unas dimensiones interiores mínimas de 0,90 m x 0,90 m y una puerta de al menos 0,80 m.
9. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.
10. Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas:
 - Ley 1/1.994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla – La Mancha.
 - Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla – La Mancha.
 - Ley del Estado 15/1.995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
 - Real Decreto 556/1.989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

2.9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD (OD)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.
2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.



Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

2.9.1.- CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Toda nueva construcción deberá adoptar todas las medidas de protección contra incendios establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y sus actualizaciones vigentes y las posibles ordenanzas municipales sobre la materia.

2.10.- CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la estética urbana en general.

2.10.1.- CONDICIONES GENERALES

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.
3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.
4. Estas condiciones generales serán complementadas por las Normas Zonales correspondientes y las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





2.10.2.- FACHADAS

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural.
2. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.
3. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
4. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

2.10.3.- HUECOS EN FACHADA

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

2.10.4.- LOCALES EN PLANTA BAJA

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

2.10.5.- TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo (exceptuando las del transporte público).
2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

2.10.6.- OBRAS DE REFORMA

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

2.10.7.- CARPINTERIA Y CERRAJERIA

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
2. La cerrajería de balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

2.10.8.- CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

2.10.9.- MEDIANERIAS

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.
2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo rústico. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Alcabete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





2.10.10.- VALLAS Y CERRAMIENTOS

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 0,8 m de altura y el resto de cerrajería o vegetación hasta altura total de 2 m.
2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

2.10.11.- MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

1. **MUESTRAS:** Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros; cumplirán además las condiciones siguientes:
 - a) Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
 - b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos.
 - c) Deberán quedar a una distancia de más de cincuenta centímetros de hueco de portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco centímetros de lado y dos milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.
 - d) Las muestras no se permiten en recintos históricos ni en edificios catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.
 - e) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser de iluminación de los locales e independientes para cada uno de ellos.
 - f) En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.

g) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez metros, en la misma alineación, o veinte metros en la alineación de enfrente.

2. **BANDERINES:** Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de cuarenta y cinco centímetros y dimensión vertical máxima de noventa centímetros en planta baja o setenta centímetros en las superiores.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m.

3. **ANUNCIOS PUBLICITARIOS:** Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres por dos metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



ANULADO

**TÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO
RÚSTICO. NORMAS DE
PROTECCIÓN**

TÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO....	126
CAPÍTULO 1.- NORMAS DE PROTECCIÓN (OE).....	126
1.1.- <i>INTRODUCCIÓN.....</i>	<i>126</i>
1.2.- <i>PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA DE ENTORNO.....</i>	<i>127</i>
1.2.1.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRP-AA</i>	<i>127</i>
1.2.2.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN NATURAL: SRP-AN.....</i>	<i>131</i>
1.2.3.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO: SRP-AP</i>	<i>142</i>
1.3.- <i>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....</i>	<i>145</i>
1.3.1.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO: SRP-EA</i>	<i>145</i>
1.3.2.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: SRP-EH.....</i>	<i>146</i>
1.4.- <i>PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.....</i>	<i>148</i>
1.4.1.- <i>PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS: SRP-II</i>	<i>148</i>
1.4.2.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: SRP-IE</i>	<i>149</i>
1.5.- <i>NORMA DE PROTECCIÓN CULTURAL.....</i>	<i>150</i>
1.5.1.- <i>DEFINICIÓN</i>	<i>150</i>
1.5.2.- <i>IDENTIFICACION.....</i>	<i>151</i>
1.5.3.- <i>CONDICIONES DE USO.....</i>	<i>152</i>
1.6.- <i>CUADRO RESUMEN DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES SOBRE EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN SOMETIDOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....</i>	<i>153</i>
CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. DEFINICIÓN Y USOS.	
CONDICIONES GENERALES (OE).....	156
2.1.- <i>DEFINICIÓN</i>	<i>156</i>
2.2.- <i>CONDICIONES DE LOS USOS.....</i>	<i>156</i>
CAPÍTULO 3.- NORMATIVA Y PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO (OE).....	160
3.1.- <i>INTRODUCCIÓN.....</i>	<i>160</i>
3.2.- <i>NORMATIVA SECTORIAL</i>	<i>161</i>
3.3.- <i>PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL</i>	<i>173</i>
3.3.1.- <i>PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES Y DEL DOMINIO PUBLICO</i>	<i>173</i>
3.3.2.- <i>VÍAS PECUARIAS.....</i>	<i>175</i>
3.3.3.- <i>CUBIERTA VEGETAL.....</i>	<i>176</i>
3.3.4.- <i>FAUNA</i>	<i>177</i>
3.3.5.- <i>SUELO</i>	<i>177</i>
3.3.6.- <i>PAISAJE.....</i>	<i>177</i>

3.3.7.-	CARTELES DE PROPAGANDA.....	178
3.3.8.-	ATMÓSFERA	178
3.3.9.-	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	178
3.4.-	<i>SUELO RÚSTICO DE RESERVA</i>	189
3.4.1.-	DEFINICIÓN	189
3.4.2.-	<i>GENERAL</i>	189
CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. (OD) 190		
4.1.-	<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA TODO USO</i>	190
4.1.1.-	AMBITO DE APLICACIÓN	190
4.1.2.-	CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	191
4.1.3.-	CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA	191
4.1.4.-	CONDICIONES DE VOLUMEN	192
4.1.5.-	CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS	193
4.1.6.-	CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS	194
4.2.-	<i>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO</i>	197
4.2.1.-	USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO.....	197
4.2.2.-	USO RESIDENCIAL FAMILIAR.....	203
4.2.3.-	USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	204
4.2.4.-	USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.	206
4.2.5.-	ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS	222

TÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Las Normas de Protección que se incluyen a continuación, junto con el Capítulo 3: "Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo" del Título I: "Normas de Ordenación"; Título II "Condiciones Generales de los Usos" y Título III: "Condiciones Generales de la Edificación", constituyen el marco normativo aplicable a cualquier tipo de bien o espacio digno de protección existente en el Término Municipal de La Gineta en cuanto a implantación de actividades o ejecución de obras.

CAPÍTULO 1.- NORMAS DE PROTECCIÓN (OE)

1.1.- INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Inventario de Elementos naturales y Culturales, recogido como anexo al Doc. 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN y según el Capítulo 1 de Introducción de estas Normas, en el Término Municipal de La Gineta tendremos como Normas de Protección que cumplir las siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.
 - Norma de Protección Ambiental: SRP-AA
 - Norma de Protección Natural: SRP-AN
 - Norma de Protección Paisajística o de Entorno: SRP-AP
- Suelo rústico no urbanizable de protección estructural.
 - Norma de Protección Agropecuaria: SRP-EA
 - Norma de Protección Forestal: SRP-EF
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

- Norma de Protección de Infraestructuras: SRP-II
- Norma de Protección de Equipamientos: SRP-IE
- Norma de Protección del Patrimonio Histórico.

En los apartados posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación, que como ya hemos dicho, son los recogidos en el Inventario de Elementos Naturales y Culturales.

Para cada Norma de Protección se establece unas Condiciones de Uso y unas Condiciones de la Edificación, que se encuentran basadas respectivamente en el Título II: "Condiciones Generales de los Usos" y en el Título III: "Condiciones Generales de la Edificación".

1.2.- PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA DE ENTORNO

1.2.1.- NORMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRP-AA

3.2.1.1. GENERAL

3.2.1.1.1. Definición

Será de aplicación a:

- los bienes de dominio público hidráulico: los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales y los comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público
- vías pecuarias: aquellas franjas de terreno que se indiquen en informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situada a ambos lados de las mismas.

3.2.1.1.2. Identificación y valores a proteger

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Todos los cauces que cruzan el municipio y sus márgenes de protección, que serán de 100 m en suelo rústico y 25 m en suelo urbano. Éstos son la desembocadura del río Lezuza y diversos cauces naturales (SRP-AA1).
- Vías pecuarias (SRP-AA2): el término municipal de La Gineta es cruzado por la cañada real de El Villar a Pozorrubio y por las veredas de El Algíbarro, de La Gineta-Chinchilla y del Río. Son de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y la ley 9/2.003. Además del ancho legal de cada una de ellas se consideran 3 metros más adyacentes a ambos lados de cada una de ellas.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

Mediante esta norma se pretende proteger:

Las vías pecuarias que son rutas por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Aguas continentales, cauces, lechos de lagos y lagunas y acuíferos subterráneos, y sus zonas de protección.

De este modo se regularán actos y usos que se pueden realizar en estos suelos, que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana.

3.2.1.1.3. Condiciones de uso

Condiciones de uso en SRP-AA

El uso característico es el mantenimiento del medio natural. Otros usos compatibles son los agrarios, cinegéticos y naturalísticos.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que, además de las prohibidas por la legislación sectorial existente o las dictadas por la Consejería de Medio Ambiente, puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo del uso característico.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

Se autorizarán, en el régimen de obtención de calificación urbanística, exclusivamente las construcciones e instalaciones ligadas a la explotación agropecuaria en los términos fijados por estas Normas, sin perjuicio de limitaciones adicionales que pueda contener el citado expediente de calificación urbanística.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Aquellos que alteren de modo sustancial la afección hidrológica sobre los terrenos objeto de protección.

Medidas específicas en relación con las vías pecuarias (SRP-AA2):

- a) Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- b) Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.
- c) Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna Autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

- d) En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la respectiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

3.2.1.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL POR PROTECCIÓN DE CAUCES Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.2.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la protección Ambiental de zona de protección de cauces (SRP-AA1) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.1.2.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico es el mantenimiento del medio natural. Otros usos compatibles son los agrarios, cinegéticos y naturalísticos.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo del uso característico.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

Se autorizarán, en el régimen de obtención de calificación urbanística, exclusivamente las construcciones e instalaciones ligadas a la explotación agropecuaria en los términos fijados por estas Normas, sin perjuicio de limitaciones adicionales que pueda contener el citado expediente de calificación urbanística.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.

- b) Las Serrerías
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.

3.2.1.3. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL POR PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.3.1.- Identificación

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección ambiental por vía pecuaria (SRP-AA2) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.1.3.2.- Condiciones específicas de Uso

Medidas específicas en relación en esta zona:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.
- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna Autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la respectiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

1.2.2.- NORMA DE PROTECCIÓN NATURAL: SRP-AN

3.2.2.1. GENERAL

3.2.2.1.1 Definición

Será de aplicación a:

- los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas en el resto de figuras administrativas
- los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección especial
- las formaciones boscosas naturales
- los montes catalogados de utilidad pública
- las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales
- las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

3.2.2.1.2. Identificación y valores a proteger.

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Colonias de reproducción del Cernícalo primilla: Casa del Bote y Casa las Castras (SRP-AN1).
- Terrenos ocupados por avutarda y cernícalo primilla (SRP-AN2).
- Zonas ocupadas por pino piñonero (SRP-AN3).

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Valores a proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan el mayor nivel de protección, englobando todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del espacio natural.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a aquellas zonas destinadas a la preservación de la fauna y flora autóctona de la zona.

3.2.2.1.3. Condiciones de uso

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.

Condiciones de Uso específicas para SRP-AN1 y SRP-AN2:

La instalación de parques eólicos no es compatible con la conservación del hábitat de aves esteparias, por lo que se prohíbe expresamente este uso en estos espacios protegidos.

3.2.2.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE ZONA BOSCOSA Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.2.2.1. Identificación

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la protección Natural de zona boscosa (SRP-AN3) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.2.2.-*Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- e) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- f) Las Serrerías.
- g) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- h) La vivienda familiar.

3.2.2.3.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA, AMBIENTAL DE VÍA PECUARIA Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.2.3.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la

protección Ambiental de zona de protección de vías pecuarias (SRP-AA2), protección natural de la Avifauna (SRP-AN1) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.2.3.2.- Condiciones específicas de Uso

Medidas específicas en relación en esta zona:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.
- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna Autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la respectiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

3.2.2.4.- SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA, AMBIENTAL DE VÍA PECUARIA, PAISAJÍSTICA Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.2.4.1.- Identificación

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la protección Ambiental (SRP-AA2), Protección Natural de protección de la Avifauna (SRP-AN1), Paisajística (SRP-AP) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.2.4.2.- Condiciones específicas de Uso

Medidas específicas en relación en esta zona:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.

- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna Autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la respectiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

3.2.2.5.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA, PAISAJÍSTICA Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.2.5.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección Natural de protección de la Avifauna (SRP-AN1), Paisajística (SRP-AP) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.2.5.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las Serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

3.2.2.6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA Y FORMACIONES BOSCOSAS

3.2.2.6.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección Natural de protección de la Avifauna (SRP-AN1), y la protección Natural de Formaciones boscosas (SRP-AN3).

3.2.2.6.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

3.2.2.7.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA Y PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

3.2.2.7.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección Natural de protección de la Avifauna (SRP-AN1) y Paisajística (SRP-AP).

3.2.2.7.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las Serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

3.2.2.8.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

3.2.2.8.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección Natural de protección de la Avifauna (SRP-AN1) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.2.8.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

3.2.2.9.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES.

3.2.2.9.1.- Identificación

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección natural por avutarda (SRP-AN2) y la protección Ambiental por cauce del río Lezuza (SRP-AA1).

3.2.2.9.2.-Condiciones específicas de Uso

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o **habilitación** de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

3.2.2.10.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LA AVIFAUNA Y PROTECCIÓN DE INFILTRACIÓN DE ACUÍFEROS.

3.2.2.10.1.- *Identificación*

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la Protección natural por avutarda (SRP-AN2) y la protección estructural hidrológica (SRP-EA2) por zona de infiltración en los acuíferos.

3.2.2.10.2.- *Condiciones específicas de Uso*

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades primarias compatibles con la estabilidad de este ecosistema.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones de la morfología, suelos, red de drenaje y vegetación natural de estos espacios cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o

simple pérdida del tapiz vegetal, y todas aquellas actuaciones no ligadas directamente al desarrollo de los usos característicos.

Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos ecosistemas y a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos sociales susceptibles de ser acogidos por el medio.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar en su caso.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Las serrerías.
- c) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) La vivienda familiar.
- e) Instalación de aerogeneradores.

1.2.3.- NORMA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO: SRP-AP

3.2.3.1. GENERAL

3.2.3.1.1. Definición

Será de aplicación a los lugares no incluidos en las clasificaciones anteriores pero que reúnen por sí mismos unos valores estéticos y una calidad paisajística tales que hagan razonable su inclusión dentro de esta categoría de protección. Estos lugares se corresponden principalmente a formaciones boscosas o geomorfológicas naturales no protegidas por la normativa vigente.

3.2.3.1.2. Identificación y valores a proteger

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas:

- Formaciones boscosas de pino carrasco, piñonero y encina.
- Pino Candelabro, al norte del término municipal.
- Pinos piñoneros de Los Alonsos y de Miralrío, situados en el norte del término municipal.
- Pino piñonero del camino de la Casa de las Señoras, al norte del término municipal.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Valores a Proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan especial de protección, bien por su valor estético, cultural o natural y que no pueden ser incluidos en otras categorías.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a aquellas zonas en las que se quiere preservar el carácter especial que las distingue del resto de suelo rústico.

3.2.3.1.3. Condiciones de uso.

El uso característico es el de mantenimiento de los valores paisajísticos y recursos turísticos-recreativos. Usos compatibles son los de acondicionamiento forestal, los usos agrarios, los cinegéticos y naturalísticos.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer impedimento, modificación, o interrupción de los rasgos perceptuales de la zona, así como de su perfil del relieve, morfología, suelos, red de drenaje y vegetación existente. Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos rasgos paisajísticos, la forestación respetuosa con el medio y la plantación de arbolado en caminos con especies adecuadas, así como la ordenación y potenciación de los aprovechamientos de uso público susceptibles de ser acogidos por el medio.

Se autorizarán, en el régimen de obtención de calificación urbanística, exclusivamente las construcciones e instalaciones ligadas a la infraestructura de abastecimiento de agua del núcleo urbano, las de acondicionamiento de accesos y las de instalaciones de servicios municipales debidamente integradas en el conjunto paisajístico.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- c) La vivienda familiar.
- d) La apertura de nuevos caminos o pistas.
- e) Los cerramientos de parcela con materiales de fábrica opacos.

3.2.3.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

3.2.3.2.1.- Identificación

Este área se encuentra influenciada por las afecciones impuestas en el solape de la protección Paisajística (SRP-AP) y la protección estructural (SRP-EA) por la protección agrícola de regadío.

3.2.3.2.2.- Condiciones específicas de Uso

El uso característico es el de mantenimiento de los valores paisajísticos y recursos turísticos-recreativos. Usos compatibles son los de acondicionamiento forestal, los usos agrarios, los cinegéticos y naturalísticos.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer impedimento, modificación, o interrupción de los rasgos perceptuales de la zona, así como de su perfil del relieve, morfología, suelos, red de drenaje y vegetación existente. Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos rasgos paisajísticos, la forestación respetuosa con el medio y la plantación de arbolado en caminos con especies adecuadas, así como la ordenación y potenciación de los aprovechamientos de uso público susceptibles de ser acogidos por el medio.

Se autorizarán, en el régimen de obtención de calificación urbanística, exclusivamente las construcciones e instalaciones ligadas a la infraestructura de abastecimiento de agua del núcleo urbano, las de acondicionamiento de accesos y las de instalaciones de servicios municipales debidamente integradas en el conjunto paisajístico.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- f) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- g) Las serrerías.
- h) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- i) La vivienda familiar.
- j) La apertura de nuevos caminos o pistas.
- k) Los cerramientos de parcela con materiales de fábrica opacos.

1.3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

1.3.1.- NORMA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO: SRP-EA

3.3.1.1. DEFINICIÓN

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico de Protección Estructural que presente una alta potencialidad de aprovechamiento por razón de su carácter agrícola.

3.3.1.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORES A PROTEGER

En el término municipal de La Gineta será de aplicación a todas las zonas marcadas en el Plano nº. 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Valores a Proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan una protección especial por la potencialidad para aprovechamiento tipo agrícola que ofrece esta zona.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a aquellas zonas en las que se quiere preservar el carácter agrícola de regadío que ofrece.

3.3.1.3. CONDICIONES DE USO

El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades de producción agraria, en las condiciones establecidas como zona regable.

Se consideran usos compatibles los siguientes:

- a) Usos industriales, incluidos los de primera transformación de productos agrícolas, los de cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre e incluso industrias dedicadas a la generación y explotación de fuentes energéticas.
- b) Los vinculados al establecimiento, mantenimiento o mejora de los servicios públicos, las infraestructuras y las estaciones para el suministro de carburantes.

Las edificaciones permitidas en este tipo de suelo son las vinculadas a los usos característicos o compatibles, con sujeción al régimen de calificación urbanística y a las condiciones de estas Normas.

No se autorizan los siguientes usos:

- a) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- b) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- c) La vivienda familiar.

1.3.2.- NORMA DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: SRP-EH

3.3.1.1. DEFINICIÓN

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico de Protección Estructural que presente una alta capacidad de filtración y recarga de acuíferos.

3.3.1.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORES A PROTEGER

En el término municipal de La Gineta será de aplicación a todas las zonas marcadas en el Plano nº. 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Valores a Proteger

El POM decide proteger estas zonas por tratarse de suelos que precisan especial de protección por la potencialidad hidrológica de sus suelos.

Para el caso de La Gineta, se decide asignar este grado de protección a la zona de desembocadura del río Lezuza, que coincide que la zona con una mayor capacidad de infiltración, y por tanto, de recarga de acuíferos del término municipal.

3.3.1.3. CONDICIONES DE USO

El uso característico de este suelo es el que engloba las actividades de producción agraria, en las condiciones establecidas como zona regable.

Se consideran usos compatibles los siguientes:

- c) Los de primera transformación de productos agrícolas, los de cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, siempre y cuando no alteren sustancialmente esta capacidad de filtración del terreno..
- d) Los vinculados al establecimiento, mantenimiento o mejora de los servicios públicos, las infraestructuras y las estaciones para el suministro de carburantes.

Las edificaciones permitidas en este tipo de suelo son las vinculadas a los usos característicos o compatibles, con sujeción al régimen de calificación urbanística y a las condiciones de estas Normas.

No se autorizan los siguientes usos:

- d) La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- e) Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- f) La vivienda familiar.

1.4.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

1.4.1.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS: SRP-II

3.4.1.1. DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de infraestructuras.

3.4.1.2. IDENTIFICACIÓN

- Carreteras: Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1.988 del MOPU, y Ley 9/1.990 de Carreteras de Castilla - La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan en el Anexo IV.1.
- Ferrocarriles: el sistema ferroviario comprende los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Se corresponde con los trazados ferroviarios que en un futuro pudiera haber que se registrarán por lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre y en su Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre).
- Caminos: Son aquellas vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tales en los planos del Catastro y en los planos del Instituto Geográfico Nacional correspondientes al término municipal de La Gineta. Su gestión corresponde al Ayuntamiento y a falta de ordenanza específica que los regule se estará a lo dispuesto en este plan.
- Infraestructuras de servicios: Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Depuradoras.

3.4.1.3. CONDICIONES DE USO

Energía eléctrica, alta tensión

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctrica a menos de diez (10) metros del eje de las líneas de 45 Kv y a menos de doce (12) metros del eje de la línea de 132 Kv.

Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada sobre el eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Resto de redes de servicios.

En el resto de redes de servicios las afecciones y servidumbres quedan definidas por las normas específicas y reglamentos aprobados por la administración competente que sean aplicables por las compañías de servicio o por los servicios técnicos municipales correspondientes.

1.4.2.- NORMA DE PROTECCIÓN DE EQUIPAMIENTOS: SRP-IE

3.4.2.1. DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de equipamientos o instalaciones. Son espacios destinados a la utilidad pública, bien sea

como zonas para desarrollar actividades de esparcimiento y recreativas o cualquier otro uso destinado a la sociedad.

3.4.2.2. IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de La Gineta se encuentra dentro de este grado de protección:

- Estación de autobuses "Los Abades de La Gineta".
- Pistas de galgos.
- Circuito de motocross.
- Cementerio.

3.4.2.3. CONDICIONES DE USO

En las infraestructuras, las afecciones y servidumbres quedan definidas por las normas específicas y reglamentos aprobados por la administración competente que sean aplicables por las compañías de servicio o por los servicios técnicos municipales correspondientes.

1.5.- NORMA DE PROTECCIÓN CULTURAL

1.5.1.- DEFINICIÓN

A él se adscribirán los terrenos que formen parte de las áreas de protección de Parques arqueológicos, Zonas arqueológicas -incluidas las industriales- y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarado bienes de interés cultural –tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas, y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad- bien por presentar valores culturales de importancia, siempre que no se encuentren ubicados dentro del núcleo urbano existente.

1.5.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a los ámbitos de protección de los bienes inventariados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en suelo rústico que se incluye como Anexo IV del Doc. 3 "Memoria de Ordenación".

En el citado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se definen tres niveles de protección: Integral, Parcial y Ambiental, los cuales serán asignados a cada uno de los elementos del inventario.

En el término municipal de La Gineta se encuentran gran cantidad de yacimientos arqueológicos, que se enumeran a continuación:

La Vereda, Casa de Castras, El Borrico, El Brocal, Casa del Isidoro, El Cejón, La Granja, Torre eólica, Vértice Geodésico, Cerro Gordo, Vaguada Cañada, Gineta Oeste, La Torca, La Torca 2, Quiteria Martínez, Cruce de Veredas, Haza de Bueyes, Altos de Pedro Alonso, Haza de la Ruda, Gravera de la Miliaria, Camino de la Retamosa, La Retamosa, Pozo Pascual, Hoyo de Gila, Vértice 713, Recial de la Calera, La Cantera, Los Cerrillos, Majada del Tocón, El Pozarrón, Casa Nueva, Haza de Liebre, Los Peredazos, Camino de la Grajuela, Cuesta Carrión, Casa de Oreja, El Zurrón, Hondo del Río, Haza Uña, Vereda de San Juan y los Pilares.

Del mismo modo, cuenta con los siguientes bienes de carácter Etnográfico:

Cuco Casa de las Ánimas, Aldea de la Grajuela, Aljibe la Gineta, Casa de Gobierno, Casa Badana, Casa del Paredón, Casa Periche, Casa Perene, Casa Rifeño, Casa de la Cantera, Casa de Valeros, Casa de Cantos, Aldea del Algibarro, Casa de Hoya Honda, Casa del Conde, Casa de la Seteña, Ermita, Casa del Bote, Casa de las Viñas, Mojón Camino del Molino, Tres Mojones, Mojón "Huertos/Molino", Mojón "área recreativa", Aguado Verdeda del Algibarro, Mojón Casa Marmota, Ara Guerra Civil, Mojón los Torreros, Los Abades, Pozo José Pela, Toro Osborne, Aljibe Casa del Pando, Aljibe Camino de las Castras, Pozo y Casa de la Nava y tubería que conducía el agua al pueblo.

Todos ellos vienen indicados en el Plano nº. 4.2.2. donde se establece como zona de estudio en el caso de yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural la parcela catastral marcada en dicho plano y para el caso del resto bienes etnográficos, el área incluida dentro de un círculo de 10m. de radio trazado desde cada uno de estos elementos queda marcada como SRP-AC.

Se incluyen las áreas de estudio en el caso de yacimiento arqueológicos debido a que en la carta arqueológica no se hace referencia a la ubicación precisa del bien a proteger, lo que supone una desproporción no asumible entre el territorio a proteger y el que debe ser protegido.

Como garantía de protección del Patrimonio, cualquier uso del suelo rústico que suponga movimiento de tierras incluido en las áreas señaladas en el plano 4.2.2 deberá someterse a informe previo del organismo responsable de Patrimonio. En el caso de los bienes etnográficos, el Suelo rústico de especial protección cultural aparece marcado en el plano

1.5.3.- CONDICIONES DE USO

El uso característico es el de mantenimiento de los valores culturales, histórico-artísticos y recursos turísticos-recreativos. Usos compatibles son los de acondicionamiento forestal, usos agrarios, cinegéticos y naturalísticos, todos ellos sin instalaciones.

Se prohíben todas aquellas actuaciones que puedan suponer impedimento, modificación, o interrupción de los rasgos preceptuales de los elementos arquitectónicos catalogados, así como de su entorno, perfil del relieve, morfología, suelos, red de drenaje y vegetación existente. Se favorecerán todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a mejorar el mantenimiento de estos rasgos paisajísticos, la forestación respetuosa con el medio y la plantación de arbolado en caminos con especies adecuadas, así como la ordenación y potenciación de los aprovechamientos de uso público susceptibles de ser acogidos por el medio.

Quedan expresamente prohibidos en este tipo de suelo los siguientes usos y actividades:

- La apertura de canteras o habilitación de zonas de extracción de áridos.
- Los vertederos de residuos sólidos orgánicos o de escombros y el almacenamiento de maquinaria.

Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, concentración parcelaria o repoblación en estos ámbitos, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o yacimiento visitable.

Del mismo modo se tendrá en cuenta los condicionantes de uso establecidos en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de La Gineta (Carta Arqueológica), siendo por tanto de aplicación los procedimientos establecidos en el citado documento.

1.6.- CUADRO RESUMEN DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES SOBRE EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN SOMETIDOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y CULTURAL	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL POR SU VALOR AGRARIO
	Formaciones boscosas	Protección Avifauna	Cauces	vías pecuarias		
Construcciones e instalaciones requeridas en explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, ganaderas, o análogas	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN SALVO SERRERÍAS	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN SALVO SERRERÍAS	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN SALVO SERRERÍAS	NO AUTORIZABLE	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN SALVO SERRERÍAS	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN SALVO SERRERÍAS
Extracción y explotación de recursos y primera transformación sobre el terreno	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE

Depósito de materiales y residuos. Almacenamiento de maquinaria y vehículos al aire libre y sin instalaciones permanentes	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE
Actuaciones y construcciones para las infraestructuras y servicios públicos. Gasolineras	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN
Áreas de servicio de carreteras de acuerdo a su legislación sectorial	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN
Implantación y funcionamiento de equipamientos colectivos	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN
Instalaciones de carácter industrial o terciario con obligación sectorial de implantación en el medio rural	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN	AUTORIZABLE CON CALIFICACIÓN
Vivienda unifamiliar aislada sin formar núcleo de población	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE	NO AUTORIZABLE
ACTIVIDADES CARACTERÍSTICAS	Reserva Natural. Protección y	Reserva Natural. Protección y conservación de Fauna	Agropecuarias compatibles. Vida silvestre.	vía pecuaria	Culturales. Recreo y ocio.	Regadíos. Agropecuarias.

	Protección y conservación de Fauna y Flora. Usos científicos. Están reguladas por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.	conservación de Fauna y Flora. Usos científicos. Están reguladas por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.	Vida silvestre. Forestales. Educativas.			
ACTIVIDADES COMPATIBLES	Las reguladas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.	Las reguladas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.	Cinegéticas. Ocio sin instalaciones.	vía pecuaria	Forestales. Turísticas y de ocio.	Forestales. Turísticas y de ocio.

ANULADO

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. DEFINICIÓN Y USOS. CONDICIONES GENERALES (OE)

2.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal en las que se cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) que sean bienes de dominio público natural.
- b) que constituyan o contengan elementos de interés de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) que sean especialmente aptas para el aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos, o bien por contar con riquezas naturales, extractivas o hidrológicas.
- d) que no resulten adecuadas al proceso urbanizador al estar afectadas por situaciones de riesgos geológicos, por servidumbres de infraestructuras territoriales o por ser soporte de actividades molestas o incompatibles con medios urbanos
- e) que no resulten adecuadas al desarrollo urbano racional de acuerdo al modelo territorial adoptado en el Planeamiento.

Se exceptúa de este suelo el clasificado por el Plan como urbano y urbanizable.

2.2.- CONDICIONES DE LOS USOS

Usos Permitidos:

1. Usos adscritos al sector primario

- a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas.

ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

2. Uso residencial familiar

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

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

a) Usos Industriales:

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

b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

5. Actividades asociadas a los anteriores usos

- a) División de fincas o la segregación de terrenos.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados anteriormente siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Usos prohibidos:

Se considerarán como usos prohibidos aquellos que incumplan alguna de las siguientes condiciones marcadas por el artículo 10 del Decreto 242/2.004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
- b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- e) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 3.- NORMATIVA Y PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO (OE)

3.1.- INTRODUCCIÓN

Se considerarán que deben cumplir las condiciones generales de protección descritas en los apartados posteriores de este capítulo aquellos suelos que el Plan adscriba a esta clase por cumplir alguna de las características descritas en la modificación del art. 47 del TRLOTAU, así como en el art. 2 del Decreto 242/2.004:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural hidráulico o pecuario.

- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su conservación del proceso urbanizador, además de por razones de los valores e intereses a que se refiere el punto anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico.

3.2.- **NORMATIVA SECTORIAL**

CARRETERAS

a) Normativa Estatal:

- El art. 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de Julio de 1.988.
- RD 1.812/1.994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de Septiembre de 1.994.
- OM 16/12/1.997, de 16 de Diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de Enero de 1.998.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/1.990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el BOE el 11 de Marzo de 1.991.

FERROCARRILES.

- Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre y su Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre).

AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACIÓN AÉREA.

- La Ley 48/1.960, de 21 de Julio de 1.960, de Navegación aérea, publicada en el BOE el 23 de Julio de 1.960. Art. 51.
- La Ley 13/1.996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de Diciembre de 1.996. Art. 166.
- El D 584/1.972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de Marzo de 1.972.
- El RD 2.591/1.998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1.996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de Diciembre de 1.998.
- El RD 2.858/1.981, de 27 de Noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de Diciembre de 1.981.

LÍNEAS ELÉCTRICAS E INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de Marzo de 1.966, y su Reglamento de 20 de Octubre de 1.966.
- RDLeg 1/1.992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, art. 244.
- L 54/1.997, de 27 de Noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de Noviembre de 1.997, Art. 5, 21.3, 36.2.

INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL.

- Ley 8/1.975, de 12 de Marzo de 1.975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Marzo de 1.975.
- D 689/1.978 de 10 de Febrero de 1.978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1.975, de 12 de Marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Abril de 1.978.
- Art. 589 del Código Civil.
- RD 230/1.998, de 16 de Febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1.998.
- RD 1.207/1.989, de 6 de Octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de Octubre de 1.989.
- RD 1.132/1.997, de 11 de Julio, Reestructura de la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de Julio de 1.997.

RECURSOS HIDROLÓGICOS

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de Junio de 1.975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de Diciembre de 1.975, Calidad de las aguas de baños.
- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de Diciembre de 1.975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.
- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de Mayo de 1.976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de Julio de 1.978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.

- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de Octubre de 1.979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de Diciembre de 1.979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de Julio de 1.980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de Marzo de 1.982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de Septiembre de 1.983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.
- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de Marzo de 1.984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de Octubre de 1.984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.
- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de Junio de 1.986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.
- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo de 1.991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de Diciembre de 1.991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.
- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.
- Directiva 2000/60/CEE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2.000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2455/2.001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2.001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.
- Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

b) Normativa Estatal:

- R.D. 3589/1.983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.
- Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas, publicada en el BOE el 8 de Agosto de 1.985.
- RD 849/1.986, de 11 de Abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de Abril de 1.986.
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.
- Orden de 11 de mayo de 1.988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- R.D. 734/1.988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.
- R.D. 927/1.988, de 29 de Julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de Agosto de 1.988.
- R.D. 1.138/1.990, de 14 de Septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de Septiembre de 1.990.
- R.D. 1315/1.992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- R.D. 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.

- R.D.L. 11/1.995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1.995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1.998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.
- Real Decreto 2116/1.998, de 2 de octubre, por el se modifica el Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1.995, de 28 de diciembre, por el se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Ley 46/1.999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas.
- R.D. 995/2.000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.
- RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- Planes hidrológicos de cuenca.
- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

MEDIO AMBIENTE

a) Normativa Europea:

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1.974, a los Estados miembros relativa a las protección de las aves y de sus espacios vitales.

- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de Abril, de Conservación de las Aves Silvestres.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión , de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1.985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.
- Directiva 2.001/42/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 27 de junio de 2.001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.

b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- La Ley 29/1.985, de 2 de Agosto de Aguas, publicada en el BOE el 08/08/85.
- R.D.Leg. 1.302/1.986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 30/06/86.
- RD 1.131/1.988, de 30 de Septiembre, de Reglamento para la ejecución del RDLeg 1.302/1.986 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 05/10/88.
- La Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres, publicada en el BOE el 28/03/89.
- R.D. 439/1.990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.

- Convenio 25/02/91, de 1 de Septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1.997/1.995, de 7 de Diciembre, de Medidas para Contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, publicado en el BOE el 28/12/95.
- Ley 41/1.997, de 5 noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- R.D. ley 9/2.000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1.986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2.001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1.302/1.986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

c) Normativa autonómica:

- Decreto 12/87 de 3 de febrero.
- La Ley 2/1.988, de 4 de Junio, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 9 de Julio de 1.988.
- Decreto 73/1.990, de 26 de junio por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 2/1.998, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla-La Mancha.
- La Ley 1/1.992, de 7 de Mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de Octubre de 1.992.
- La Ley 2/1.993, de 15 de Julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de Noviembre de 1.993.
- La Orden de 12 de Junio de 1.996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de Junio de 1.996 en el DOCM.
- Decreto 33/1.998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

- Ley 2/1.998, de 31 de mayo, sobre Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales de Castilla-La Mancha.
- Decreto 5/1.999, de 2 de febrero de 1.999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- La Ley 9/1.999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de Junio de 1.999 en el DOCM y el 28 de Julio en el BOE.
- La Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicada el 25 de Mayo de 1.999 en el BOE y el 30 de Abril de 1.999 en el DOCM.
- Decreto 118/2.000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Decreto 184/2.000 de 19 de febrero.
- Decreto 200/2.001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- Decreto 199/2.001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la ley 9/1.999, de Conservación de la Naturaleza.
- Planes estratégicos de conservación de los humedales.
- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales- PORN- y planes rectores de uso y gestión –PRUG-).
- Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

ACTIVIDADES AGRARIAS

- a) Normativa Estatal:

- OM 27-5-1.958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
- D 118/1.973, de 12 de Enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de Febrero de 1.972.
- L 19/1.995, de 4 de Julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de Julio de 1.995.

CONDICIONES AMBIENTALES

- Ley 38/1.972, de 22 de Diciembre, de protección del Ambiente atmosférico, publicada en el BOE el 26 de Diciembre de 1.972.

MONTES

a) Normativa Estatal:

- Ley 43/2.003, de 21 de noviembre de Montes, publicada en el BOE de 22 de noviembre de 2.003.
- D 485/1.962, de 22 de Febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1.962.

b) Normativa Autonómica:

- L 2/1.988, de 4 de Junio, de Conservación de Suelo y Protección de cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 09/07/88.

VÍAS PECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- L 3/1.995, de 23 de Marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de Marzo de 1.995.

- Art. 570 del Código Civil.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/2.003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha.

EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

- LO 1/1.992, de 21 de Febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el BOE el 22 de Febrero de 1.992.
- RD 230/1.998, de 16 de Febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de Marzo de 1.998. Instrucción Técnica 11, art. 150 s.

MINAS

a) Normativa Estatal:

- RD 2.857/1.978, de 25 de Agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de Diciembre de 1.978. Art. 3,4.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- L 13/1.982, de 7 de Abril, de Integración Social de Minusválidos, publicado en el BOE el 30 de Abril de 1.982.

b) Normativa Autonómica:

- RD 556/1.989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- L 1/1.994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de Febrero de 1.995.
- D 158/1.997, de 2 de Diciembre, sobre accesibilidad de Castilla - La Mancha.

PATRIMONIO HISTÓRICO

a) Normativa Estatal:

- Decreto 22 de abril de 1.949 de Castillos: normas para su protección.
- Decreto 14 de marzo de 1.963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- L 23/1.982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de Junio de 1.982.
- L 16/1.985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de Junio de 1.985.
- RD 111/1.986, de 10 de Enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1.985, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 28 de Enero de 1.986.
- RD 496/1.987, de 18 de Marzo, Reglamento de la L 23/1.982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de Abril de 1.987.
- Real Decreto 1.680/1.991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- Real Decreto 162/2.002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 11/1.986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- L 4/1.990, de 30 de Mayo, Regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el BOE el 14 de Septiembre de 1.990.
- D 165/1.992, de 1 de Diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de Diciembre de 1.992.

- L 4/2.001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

3.3.- PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

3.3.1.- PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES Y DEL DOMINIO PUBLICO

RECURSOS HIDROLÓGICOS

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en el suelo rústico, en zonas de afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como regular el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema incluido en el anexo IV.1, de estas Normas).

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

- La zona de servidumbre son dos bandas de 5 metros de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación bajo ningún concepto.
- En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del Organismo de Cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 metros medidos desde el punto de máxima crecida.

Cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable se seguirán las siguientes pautas a la hora de clasificar y calificar los suelos de estas zonas:

- Si existen hábitats de protección especial asociados será preceptiva la emisión previa de estudio hidrológico y de riesgo de avenidas por el órgano competente en materia de aguas así como informe de la Dirección General del Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats de protección especial. Esta banda se calificará como suelo rústico no urbanizable de especial protección, permitiéndose en ella los usos fijados para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas y en el Informe de la Dirección General del Medio Natural.
- Si no existen hábitats de protección especial asociados será preceptiva la emisión previa de estudio hidrológico y de riesgo de avenidas por el órgano competente en materia de aguas. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

En el caso de construcción de una vivienda u otro edificio así como la implantación de cualquier actividad que preise un vertido de aguas residuales de forma puntual, es requisito imprescindible solicitar y disponer de la autorización pertinente del Organismo de Cuenca.

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

Los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen las zonas urbanas o urbanizables en las proximidades de los cauces, sean éstos permanentes o estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberá presentarse un Estudio Hidrológico y de riesgos de avenidas con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas que no deberá ser inferior en ningún caso a 10 m, donde deberá prohibirse las edificaciones y clasificarse como zona verde. Asimismo estos cauces deberán quedar perfectamente marcados en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Para todo lo referente a vertidos sólidos y vertederos de ellos se estará a lo dispuesto a la Normativa del Plan Hidrológico del Júcar en su art. 35. Así mismo, para los vertidos líquidos, se cumplirá lo recogido en el art. 36 de la misma Normativa.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los art. 65 a 68 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985; en los art. 179 y siguientes de su reglamento y en lo establecido en el art. 39 de la Normativa del Plan Hidrológico del Júcar. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

En el caso de construcción de una vivienda u otro edificio así como la implantación de cualquier actividad que precise de la ejecución de una captación de aguas subterráneas para su abastecimiento, será requisito imprescindible solicitar y disponer de la autorización pertinente del Organismo de Cuenca.

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

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

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

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

3.3.2.- VÍAS PECUARIAS

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1.995 de

23 de marzo de Vías Pecuarias a nivel estatal y la Ley 9/2.003 de 20 de marzo aprobada por las Cortes de Castilla – La Mancha. La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75 m de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m de ancho legal.
3. Veredas de 20 m de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación.
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.

3.3.3.- CUBIERTA VEGETAL

En cuanto a la protección de las masas arbóreas, las actuaciones sobre cubierta vegetal deberán ser acordes con lo establecido en la Ley 2/1.988 de 4 de junio sobre la Conservación del Suelo y Protección de las Cubiertas Vegetales de la Junta de la Comunidades de Castilla - La Mancha.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas, Planes sectoriales y Autorizaciones Administrativas que las regulen.

Está totalmente prohibida la tala o eliminación de árboles, corta de arbustos y otras actividades que puedan constituir peligro de degradación del suelo, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos debidamente amparados en la aprobación de la Junta de Comunidades. Se recomienda que los Planes Técnicos estén de acuerdo con los posibles Planes Especiales que se realicen en la zona.

3.3.4.- FAUNA

El levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, estará sometido a la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística para garantizar la libre circulación de la fauna, con independencia de los usos a que vaya destinada la finca.

Se prohíbe construir nuevos puestos fijos para guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Cuando se solicite licencia para realizar obras que afecten la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales se debe incluir la correspondiente documentación que justifique la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3.3.5.- SUELO

En la solicitud de licencia para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 12 % y que lleve aparejado algún movimiento de tierra, se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia sólo podrá realizarse cuando se justifiquen debidamente dichos aspectos.

3.3.6.- PAISAJE

La implantación de usos o actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural.

Se impone la obligatoriedad de la restauración del entorno una vez concluida la actividad, mediante la aportación y realización del consiguiente proyecto de restauración.

Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará la ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la cercanía a vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, ...

3.3.7.- CARTELES DE PROPAGANDA

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza para fines publicitarios estará sujeta a licencia dentro de este Término Municipal y queda expresamente prohibida su colocación en áreas declaradas de interés paisajístico. También se prohíbe la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio así como la incluida en el interior de espacios de catálogo y la que se apoye o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

Será una situación fuera de ordenación totalmente incompatible la de aquellos elementos de publicidad que estén en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3.3.8.- ATMÓSFERA

Cuando se vayan a implantar usos que puedan generar contaminación atmosférica, se han de tener en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular, de la capacidad de dispersión de contaminantes.

La evaluación de dicha contaminación se realizará de modo que se consideren los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por sí misma ni acumulándose a las producidas por las instalaciones ya existentes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico y demás legislación aplicable.

3.3.9.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CARRETERAS

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1.988 del MOPU, en el Real Decreto 1812/94 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véase esquemas incluidos en el Anexo IV.1 al final de estas Normas).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 25/1.988 del MOPU en sus art. 21 y siguientes, en el Reglamento General de Carreteras y en sus art. 73 al 87 y las establecidas en la Ley 9/1.990 de Carreteras de Castilla – La Mancha en el art. 23 y siguientes.

Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, deberán ser clasificados con suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

CAMINOS AGRÍCOLAS

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

Su gestión es competencia del Ayuntamiento correspondiente y a falta de una ordenanza específica de caminos se estará a lo dispuesto en el presente plan.

Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 m de anchura y cunetas de 1,50 m a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 7 m medidos en horizontal desde el eje de los caminos.

FERROCARRILES

El sistema ferroviario comprende los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre y en su Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre).

Según el art.12 de la citada ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

La **zona de dominio público (art.13)** es la comprendida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Estas zonas deberán ser clasificadas en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

La **zona de protección (art.14)** consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo 13 y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

El **límite de edificación (art. 16)** se establece a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de

edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Se tendrán en cuenta las normas especiales descritas en el art. 15:

- Para ejecutar, en las **zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria**, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
- Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la **zona de dominio público y en la zona de protección** y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- En los supuestos de **ocupación de la zona de dominio público ferroviario**, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- En la **zona de protección** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la **zona de protección**, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
- Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la **zona de dominio público y la de protección**, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.
- En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes vienen recogidas en el art. 30 del Reglamento de desarrollo de la Ley del Sector Ferroviario:

- Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de

infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

- Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.
- Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas. En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión. Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.
- Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.
- Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

- Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.
- Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación. Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.
- Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.
- Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación,

así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

- Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.
- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.
- Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.
- Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias. Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.
- Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento. No se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Aquellas ordenaciones que vayan a ser cruzadas por vías férreas o próximas a ellas regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones

impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

Las actuaciones colindantes con el sistema general ferroviario estarán obligadas a vallar, a su cargo, los lindes con éste o a establecer medidas suficientes de protección para garantizar la seguridad de personas y bienes.

Si tras nuevas urbanizaciones o equipamientos sea preciso cruzar una vía férrea, esto implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y suprimir (si existiera) el paso a nivel existente, corriendo esos gastos por parte del promotor de la urbanización o equipamiento.

En los ámbitos urbanísticos que incluyan terrenos colindantes con los del ferrocarril y según se vaya aprobando un planeamiento pormenorizado será necesario informar al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF para poder localizar las posibles afecciones de dichos desarrollos urbanísticos sobre los terrenos su titularidad.

AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACIÓN AÉREA

Las limitaciones y servidumbres para la realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones..., en las cercanías de aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea se someterá a la legislación existente sobre Aeropuertos e Instalaciones de ayuda a la navegación aérea recogida en el apartado 2.4 de este capítulo.

CANALES

Aún cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales de riego existentes en superficie. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.)

EMBALSES

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

Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1.968 y 31 de octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

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

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

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

Se representan a nivel esquemático en el plano nº 4.3.

INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

Son zonas con instalaciones estratégicas y cuarteles militares, bajo control de la jurisdicción militar competente. La realización de obras y edificaciones en las

proximidades de las instalaciones vinculadas a la defensa nacional y sus zonas de seguridad se registrará por la Ley 8/1975 de 12 de marzo de Zonas e Instalaciones de Interés de la Defensa Nacional y su Reglamento de 10 de febrero de 1.978.

Cuando las actividades que en ellas se desarrollen puedan tener consecuencias negativas para el entorno, se llevará a cabo un plan de protección en los bordes de las mismas, de manera que se impida la denegación o destrucción de los ecosistemas colindantes.

ANULADO

3.4.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

El suelo rústico de reserva es una de las partes en las que se divide el suelo rústico según el Decreto 242/2.004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.4.1.- DEFINICIÓN

Su definición aparece en el anteriormente citado Decreto como: "Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección conforme a los artículos precedentes, deberán serlo a la de suelo rústico de reserva".

3.4.2.- GENERAL

3.7.2.1.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de La Gineta a las siguientes zonas de suelo rústico que no han sido adscritas a ninguna categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.3: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

3.7.2.2.- CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos:

Son todos aquellos permitidos en el apartado 2.2 de las presentes normas e incluidos en el artículo 11 del del Decreto 242/2.004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Usos prohibidos:

Se considerarán como usos prohibidos aquellos que incumplan alguna de las siguientes condiciones marcadas por el artículo 10 del Decreto 242/2.004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
- b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.