

1º PROLOGO

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO .

Los primeros intentos por dotar al Término Municipal de Pepino de una figura del planeamiento urbano se remontan al año 1977 , año en el cual se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento , posteriormente revisadas en el año 1985 . Las citadas Normas fijaron como urbanizable una superficie de 935 , 4 Has. frente a una superficie total del núcleo de 18 Has. y de todo el Término Municipal de 46 , 06 Km² .

La mayor dificultad a la que se enfrentaban las Normas eran los 35 polígonos de los cuales 28 desarrollaban el Planeamiento P arcial sobre el Canal del Alberche , de manera que algunas de las consideraciones planteadas al revisar las Normas en 1985 se mantienen en la actualidad , puesto que los intentos urbanizadores son acometidos por p articulares , que mediante un Plan Parcial intentan urbanizar las tierras de regadío del Término. Este modelo tarda en cuajar s iendo las p arcelaciones ilegales , debido asu proximidad a Talavera , las que fructifican de la mano de promotor es que llevan a cabo las parcelaciones sin ningún tipo de planeamiento , reservas ni cesiones . A ello hay que añadir quelos nuevos propietarios , sin desconocer que el precio de adquisición de su parcela es bajo para ser urbano ,construyen , en ocasiones , bajo silencio de la Administración competente .

Esta situación se ve fomentada por una t radición , en cierto sentido , permisiva de las distintas Corporaciones Municipales que han gobernado el Ayuntamiento de Pepino .

Todo ello ha hecho que la gestión urbanística se haya hecho compleja , pues en realidad la revisión llevada a cabo en 1985 sólo sirvió p ara legalizar la mayoría de las urbanizaciones fuera de ordenación .

Las anteriores consideraciones indican que este es el momento de llevar a cabo la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes con el fin de abordar los problemas frontalmente y con una visión acorde con la actual realidad urbanística del Término de Pepino para de esta forma estar preparados p ara las presiones urbanizadoras que se p resentarán , principalmente , p or la influencia de Talavera de laReina lo que causará

una evolución diferente a la de otros núcleos rurales , provocando sustanciales alteraciones en las características demográficas , urbanísticas y económicas del Municipio de Pepino .

II . JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE REVISION .

Desde la redacción de las últimas Normas Subsidiarias hasta la actualidad , se han producido diversos hechos que aconsejan una nueva orientación en el planeamiento del Término Municipal de Pepino que se concreta en la presente revisión . Estos hechos son los siguientes:

- El número de viviendas prácticamente se ha duplicado , pasando de 371 en el año 1981 a 607 en 1991

- Cambio en la estructura económica que se traduce en un progresivo abandono de la actividad agraria , incluso en las áreas de regadío , lo que conlleva una importante transformación en los usos del suelo , creciendo el uso residencial e industrial

- Construcción de la variante de la N - V a su paso por T alavera de la Reina

- Acentuación de la dicotomía existente entre el Casco Antiguo y las nuevas urbanizaciones , con el consiguiente aumento de las diferencias socioeconómicas y culturales.

Todo ello , así como la oportunidad y la necesidad de poner en práctica una gestión urbanística eficaz y adaptada a la legislación vigente , justifican la revisión de las Normas , revisión que afecta fundamentalmente a la clasificación de suelo y a las ordenanzas , puesto que en lo referente al análisis de la información tan sólo se producen ligeras modificaciones con relación al documento de las Normas Subsidiarias de 1985 , dado que aspectos como el clima , la geología , etc , son estables a lo largo del tiempo .

2º CARACTERISTICAS GENERALES

I . ORIGENES HISTORICOS .

Conocido antiguamente con los nombres de Aldea Nueva o Aldea Nueva de Talavera , el lugar de Pepino , cuyos orígenes se remontan al s. XIII , se encuentra ubicado ligeramente al Norte del Paralelo 40 y a 5° de longitud Oeste .

Su nombre actual se debe a uno de sus antiguos habitantes , un labrador llamado Alonso Pepino .

En la sentencia del Deán Riaza , del año 1418 , se le cita ya como lugar de Talavera

.Su Iglesia , dedicada a la Concepción de Nuestra Señora , se levantó a comienzos del siglo XVIII .

II.- ENCUADRE REGIONAL .

El Término Municipal de Pepino se encuentra situado al noroeste de la Provincia de Toledo , dentro de la Comarca de Talavera.

Esta Comarca se compone de :

- la zona de la Sierra de San Vicente , zona de economía de montaña, empobrecida
- la zona llana y de las vegas del río Tajo y del río Alberche , zona más desarrollada , tanto industrial como agrícola, dotada de mejor infraestructura y con mayor población.

Pepino se encuentra ubicado entre estas dos zonas , de manera que la parte norte del municipio corresponde a la zona de la Sierra y la parte sur a la Vega del río Alberche .

El Término Municipal tiene una extensión de 46,06 Km² , y su altitud se sitúa entre los 375 y los 525 m .

II.1 . DESCRIPCION GEOGRAFICA

Como se ha dicho , tanto el Pueblo como su Término Municipal , Pepino se halla situado en el Noroeste de la Provincia de Toledo .

En este sentido , el casco de la población , situado a 454 m de altura , se encuentra en una zona de transición entre la Vega y la llanura de Talavera y la Sierra de San Vicente , mientras que la mayor parte del Término Municipal está situado en las estribaciones de la mencionada Sierra .

El río Alberche atraviesa parte del Municipio por su límite sur - este , así como también el Canal Bajo del Alberche de la Ventosilla que toma el agua del Embalse de Cazalegas.

Con estos datos , el Municipio puede dividirse en las siguientes zonas :

- La Vega (rica en suelo y agua) , situada al sur del Municipio , entre el Término de Talavera de la Reina y la cota 400 del terreno . se trata de una superficie llana próxima al Alberche y atravesada por el Canal Bajo del Alberche. Es la zona afectada por las reparcelaciones y las construcciones fuera de ordenación.
- Entre las cotas 400 y 425 se encuentra una pequeña meseta algo elevada sobre el Alberche. En esta zona se encuentran en la actualidad las urbanizaciones más importantes, así como también una importante plantación de frutales
- De la cota 425 en adelante , con suaves ondulaciones de montes bajos , se encuentra situado el Núcleo Urbano , orientado hacia solana sin ocupar las tierras más productivas.

III . - EL MEDIO FISICO

III . 1 . GEOLOGIA

Dentro del territorio , se distinguen dos zonas :

- Las estribaciones de la Sierra de San Vicente , constituidas por terrenos de formación granítica con abundancia de gneis.

- Las márgenes del río Alberche , que constituyen una zona sensiblemente llana . Esta zona pertenece al Mioceno , abundan las arcillas arkósicas continentales , arenas y areniscas feldespáticas con aglomerados de bloques y gravas , derivados de los mázcos graníticos y gneísicos de la margen derecha del río . Entre ambas márgenes una estrecha franja del Cuaternario correspondiente al aluvial del río Alberche

III . 2 . EDAFOLOGIA

El suelo , en general , es de t extura arenosa , sin caliza y pobre en materia orgánica. El pH oscila entre 6 y 7,5. La textura es arenolimsa en las proximidades del núcleo urbano de Pepino ; la profundidad es escasa , el granito aflora con frecuencia.

Predominan los suelos pardos meridionales .

III . 3. HIDROGRAFIA

El río Alberche es el único cauce fluvial importante , entra en el término municipal por su límite Sureste , sigue en dirección Suroeste hasta su encuentro con el río Tajo en Talavera de la Reina .

De los arroy os que vierten al Alberche , el más importante es el de laSal que separa el Término de Pepino, p or el Este, con el Término de San Román . Paraleb a este arroyo , de Norte a Sur , discurre el arroyo de las Parras el cual recoge las aguas de los cerros situados al Noreste del pueblo .

Algunos arroyos que discurrían por el centro del Término Municipal , tales como los del Zabarcón y del Cornicabral , desaparecen al llegar al Canal Bajo del Alberche por causa de la modificacióm de la estructura original del terreno .

Los pequeños arroyos que discurren por la p arte Oeste del Municipio , como Arroyo Egido , Fuent e del Lobo , etc.. , van a parar al Arroyo de la Portina que está embalsado en el término de Talavera de la Reina y parte de su cola en el de Pepino .

III . 4. CLIMATOLOGIA .

El clima es continental , con predominio de un largo y caluroso verano , precedido de una primavera de ciclo corto debido a la ausencia de un régimen de lluvias gradualmente distribuido . En invierno se recupera el paisaje y surgen los torrentes que bajan por las laderas hasta unirse en el arroyo de los Jaranzos , que vierte después en el río Alberche , torrentes estos que prácticamente se encuentran secos durante el verano .

El clima típico es , como se ha dicho , mediterráneo continental , siendo los datos climáticos los que siguen :

- *Temperatura media anual : 15° C*
- *Temperatura media del mes más frío : 6° C.*

- *Temperatura media del mes más cálido : 25,5° C.*
- *Precipitación media anual : 600 mm.*
- *Evapotranspiración media anual : 950 mm.*
- *Duración media del período de heladas : 5 meses.*

III . 5 . PAISAJE .

Las zonas de mayor valor paisajístico son las que se encuentran en los puntos más elevados , alrededor de la cota 500 , que coincide con el límite del Término Municipal de Segurilla y con el de Cervera de los Montes , espacios, que por su buena conservación , poseen importantes valores .

Además de estas zonas , merecen ser reseñadas , por su situación , otras de menor altitud , de entre las que destaca la alineación montañosa situada al Sur y Sureste del pueblo , desde la cual se contempla toda la Vega y el Municipio de Talavera , ofreciendo al mismo tiempo una magnífica panorámica del entramado urbano del casco antiguo de Pepino

III . 6 . ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO

Los cambios producidos en el territorio desde la elaboración de las últimas Normas Subsidiarias hasta la actualidad , proceden , en esencia , de las variaciones que se han producido en los usos del suelo . Estas alteraciones han consistido en un progresivo abandono de la actividad agrícola y ganadera , así como también en el aumento del uso del suelo para fines industriales y residenciales .

De igual forma , la construcción de la variante de la autovía N- V a su paso por Talavera ha ocupado una franja de terreno , cruzando el Término de Este a Oeste , lo que ha provocado también una alteración en el medio físico .

Pasamos a continuación a analizar la evolución de los elementos del terreno .

III . 6 . A) VEGETACION .

Por lo que respecta a la vegetación son destacables los siguientes aspectos :

- Por causa de la construcción de la variante de la autovía se han producido pérdidas de suelo de uso pastizal - tomillar , así como cierto número de encinas .

- El desarrollo de las urbanizaciones se ha llevado a cabo sobre áreas de regadío y sobre terrenos de pastizal - encinar .

- En las zonas de regadío el resultado ha sido una pérdida de suelo agrícola. En el encinar se ha producido pérdida de vegetación debido a la construcción de viales , viviendas, etc., si bien es de reseñar que ha existido un importante respeto hacia la vegetación existente, hecho éste ha de ser valorado muy positivamente en las urbanizaciones Gran Chaparral (1ª y 2ª fase) y el Cornicabral .

- En la zona Este del Término Municipal , ocupada tradicionalmente por encinares , se mantiene la vegetación autóctona debido a una excelente gestión a través de la compatibilización de sus diversos usos .

- Las zonas Centro y Oeste del término , tradicionalmente degradadas por la presión ganadera y agrícola , ha experimentado una importante recuperación de la vegetación debido al retroceso de la actividad agropecuaria , hasta el punto de observarse matas de encina , lo que es un síntoma de evolución hacia la vegetación climática , el encinar .

III. 6. B) SUELO.

En términos generales se puede afirmar que los suelos mantienen su potencia e, incluso, en algunas zonas adquieren mayor desarrollo , si bien es necesario hacer un par de salvedades :

1. Los aledaños de carreteras , caminos y vías pecuarias , debido a la circulación de vehículos y a la acumulación de residuos , se encuentran deteriorados y erosionados .

2. Las extracciones de áridos y movimientos de tierras existentes en torno a El Camotal , que se iniciaron con motivo de la construcción de la variante , han continuado de

forma intermitente extendiéndose a la ladera norte . Estas actuaciones están provocando fenómenos erosivos y un impacto visual negativo en el paisaje . Por ello, una vez finalizadas estas actividades , será necesario llevar a cabo la reposición del terreno afectado por medio de un Plan de Restauración adecuado , pues, de lo contrario, estas actuaciones podrían originar destrozos ambientales de graves consecuencias para el mantenimiento de la zona , ya que fenómenos erosivos , como regueros o pérdidas de suelo , podrían aparecer en un futuro próximo .

III. 6. C). HIDROLOGIA .

En este punto el aspecto más destacable es el relativo a los vertidos incontrolados .

La carencia en algunas zonas de redes de alcantarillado y de depuración ha traído consigo la construcción de pozos negros que debido a la poca profundidad de la capa freática -unos 5m en algunos puntos - están contaminando el acuífero , con los consiguientes problemas para los pozos de consumo existentes .

Además de ello , es necesario respetar los cauces de arroyos y vaguadas , ya que es práctica habitual el verter a estos cauces sin una depuración suficiente , así como la realización en ellos de obras .

III. 6. D). CONCLUSIONES .

Como conclusiones del presente apartado , pueden señalarse las siguientes :

1. La necesidad de clasificar como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido aquellas zonas del Término Municipal que por su especial importancia ecológica así lo exijan .
2. Una correcta ordenación del territorio exige la necesidad de tener en cuenta normativas sectoriales y , en el presente caso , la legislación que salvaguarde , proteja y respete los valores naturales existentes en el Término Municipal . Tal legislación está representada por:
A) Directiva del Consejo de 18 de Julio de 1978 , relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces (78/659/C.E.E.).

- B) Ley 2/1988 de 31 de Mayo , de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales ,y su Reglamento de 27 de Junio de 1990.
- C) Ley 4/1989 de 27 de Marzo , de Conservación de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres .
- D) Ley 2/1992 de 7 de Mayo , de Pesca Fluvial y su Reglamento de 13 de Septiembre de 1994
- E) Ley 2/1993 de 15 de Julio , de Caza de Castilla - La Mancha .
- F) Ley 3/1995 de 23 de Marzo , de Vías Pecuarias .

IV . CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS .

IV . 1 . INTRODUCCION .

El rasgo fundamental de las características demográficas del Término Municipal de Pepino es la dicotomía existente entre la evolución del Casco Antiguo y el desarrollo y la evolución de las urbanizaciones .

Las diferencias son tan acusadas entre los dos espacios mencionados que obligan a hacer estudios paralelos por sep arado , ya que un estudio conjunto ofrecería unos resultados que no se corresponderían con ninguna de las dos realidades .

Por ello , para el análisis de los datos , se ha considerado agrupar , por un lado, las fincas agrarias y el núcleo primitivo del pueblo y , por otro , las urbanizaciones .

IV . 2 . EVOLUCION HISTORICA .

Como se aprecia en el cuadro adjunto , desde principios de siglo hasta el año 1930 , la población de Pepino creció a un ritmo importante si bien , como consecuencia de la Guerra Civil , en la década de los años 30 se produjo un estancamiento . En 1950 la población vuelve a crecer rápidamente . Sin embargo , como consecuencia de la emigración hacia nuevos poblados de colonización próximos (Gamonal y Alberche del Caudillo) , durante la década de los 50 el pueblo experimentó una importante pérdida de población .

Entre 1960 y 1970 se puede observar una ligera recuperación , recuperación que se ve truncada durante los años 70 debido a la emigración hacia Madrid y hacia Talavera.

Ya en los años 80 y propiciado por el desarrollo de las urbanizaciones , se produce un espectacular crecimiento .

EVOLUCION DE LA POBLACION DE HECHO .

| <u>AÑO</u> | <u>POBLACION</u> |
|------------|------------------|
| 1900 | 390 |
| 1910 | 464 |
| 1920 | 484 |
| 1930 | 527 |
| 1940 | 524 |
| 1950 | 660 |
| 1960 | 593 |
| 1970 | 626 |
| 1981 | 441 |
| 1982 | 452 |
| 1983 | 460 |
| 1984 | 486 |
| 1985 | 494 |
| 1986 | 575 |
| 1987 | 580 |
| 1988 | 585 |
| 1989 | 621 |
| 1990 | 657 |
| 1991 | 617 |

FUENTE : I . N . E .

El fuerte crecimiento de los últimos diez años se debe a la progresiva conversión de las urbanizaciones , en especial El Gran Chaparral , en viviendas principales o , aun

permaneciendo como viviendas secundarias , por la inscripción de sus residentes en el Padrón Municipal de Pepino .

Es precisamente esta razón administrativa la que explica el aparente descenso producido entre 1990 y 1991 , que no se debe a otra razón que al desajuste entre los datos del Padrón y los del Censo de Población realizado en el año 1991 ; de manera que actualmente la población puede estimarse en unos 650 habitantes de hecho .

IV . 3 . ESTRUCTURA DE LA POBLACION .

Con respecto a la estructura de la población , de las pirámides adjuntas se puede extraer una doble tendencia . Así la población del Casco Antiguo aparece bastante envejecida , con gran cantidad de sus efectivos por encima de los 55 años ; mientras que la población de las urbanizaciones muestra una estructura mucho más joven .

Las diferencias se aprecian también en cuanto al origen de los habitantes : así en el núcleo primitivo casi todos los residentes han nacido en Pepino a los que deben sumarse por razones hospitalarias los nacidos en Talavera y tan sólo existe un pequeño grupo de inmigrantes que llegaron desde otros municipios de la misma provincia para trabajar en fincas agrarias .

En las urbanizaciones el origen es claramente urbano , pues además de Talavera y Madrid , otras capitales de provincia aparecen como lugares de procedencia , mientras que la migración interprovincial ocupa un lugar secundario .

Otro componente que nos muestra rasgos sociales diferenciados es el nivel de estudios , no sólo entre el Casco Antiguo y las Urbanizaciones , sino también entre éstas últimas .

Es de destacar que en el Casco Antiguo , pese al reducido número de personas con estudios secundarios y superiores , es bajo el índice de analfabetismo .

Por último , por lo que respecta a la estructura familiar , ésta muestra una progresiva reducción de su tamaño , si bien levemente .

IV . 4 . MOVIMIENTO NATURAL Y MOVIMIENTO MIGRATORIO .

Las tendencias puestas de manifiesto en las pirámides de población aparecen reforzadas con los datos de natalidad y de mortalidad , poniendo de manifiesto el envejecimiento de la población del Casco Antiguo , frente a índices de mayor dinamismo en las urbanizaciones .

El movimiento migratorio es lo que explica el fuerte incremento de la última década . Este incremento se centra en las urbanizaciones , mientras que en el Casco Antiguo apenas existe movimiento migratorio , pero no así en las fincas extensivas , ya que al reducirse la mano de obra empleada van perdiendo población .

**ORIGEN DE LA POBLACION
POR LUGAR DE NACIMIENTO Y PROCEDENCIA .**

| LUGAR DE NACIMIENTO | CASCO ANTIGUO Y FINCAS (%) | URBANIZACIONES (%) |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| PEPINO | 58 , 80 | 1 , 40 |
| TALavera | 24 , 00 | 41 , 00 |
| PROV. DE TOLEDO | 8 , 60 | 13 , 40 |
| MADRID | 2 , 80 | 15 , 50 |
| OTRAS PROVINCIAS | 5 , 50 | 24 , 90 |
| EXTRANJERO | 0 , 30 | 3 , 80 |

COMPOSICION FAMILIAR .

| AÑO | HABITANTES / FAMILIA |
|------------|-----------------------------|
| 1981 | 3 , 40 |
| 1986 | 3 , 28 |
| 1991 | 3 , 25 |

FUENTE : PADRON MUNICIPAL.

NIVEL DE ESTUDIOS .

| CASCO ANTIGUO Y FINCAS | |
|-------------------------------|----------|
| NIVEL | % |
| ANALFABETOS | 2 , 60 |
| SIN ESTUDIOS | 36 , 50 |
| ESTUDIOS PRIMARIOS | 54 , 20 |
| ESTUDIOS SECUNDARIOS | 5 , 80 |
| ESTUDIOS SUPERIORES | 0 , 90 |

| GRAN CHAPARRAL (1ª Y 2ª FASE) | |
|--|----------|
| NIVEL | % |
| ANALFABETOS | 0 , 90 |
| SIN ESTUDIOS | 23 , 80 |
| ESTUDIOS PRIMARIOS | 27 , 60 |
| ESTUDIOS SECUNDARIOS | 34 , 90 |
| ESTUDIOS SUPERIORES | 12 , 80 |

| RESTO DE URBANIZACIONES | |
|--------------------------------|----------|
| NIVEL | % |
| ANALFABETOS | 1 , 40 |
| SIN ESTUDIOS | 14 , 10 |
| ESTUDIOS PRIMARIOS | 62 , 00 |
| ESTUDIOS SECUNDARIOS | 16 , 90 |
| ESTUDIOS SUPERIORES | 5 , 60 |

FUENTE : ELABORACION MUNICIPAL

| NATALIDAD (DATOS INTERANUALES) | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ZONA DE POBLACION | 1981 - 1986 (0/00) | 1986 - 1991 (0/00) |
| | | |

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| CASCO ANTIGUO Y FINCAS | 9 , 50 | 3 , 40 |
| URBANIZACIONES | 4 , 20 | 5 , 10 |
| MUNICIPIO (GLOBAL) | 8 , 40 | 4 , 36 |

| MORTALIDAD (DATOS INTERANUALES) | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ZONA DE POBLACION | 1981 - 1986 (0/00) | 1986 - 1991 (0/00) |
| CASCO ANTIGUO Y FINCAS | 4 , 20 | 8 , 30 |
| URBANIZACIONES | 0 , 00 | 0 , 70 |
| MUNICIPIO (GLOBAL) | 3 , 25 | 4 , 90 |

| MOVIMIENTO MIGRATORIO PARA TODO EL MUNICIPIO | | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 1981 - 1986 | 1986 - 1991 |
| EMIGRANTES | 28 | 36 |
| INMIGRANTES | 136 | 111 |
| SALDO | +108 | +75 |

FUENTE : ELABORACION PROPIA

IV . 5 . PROYECCIONES DE POBLACION .

Las proyecciones están calculadas para el horizonte del año 2000 en tres supuestos diferentes:

HIPOTESIS A) - OPTIMISTA - :

Suponiendo que se mantuviesen los índices de natalidad y de mortalidad del período comprendido entre los años 1981 - 1991 , y se mantuviese el saldo migratorio medio de ese mismo período , la población total del Municipio sería alrededor de 850 habitantes .

HIPOTESIS B) -INTERMEDIA - :

Si se mantuviesen los índices del movimiento natural de población y el saldo migratorio del período de tiempo antes señalado, la población estimada sería de 767 habitantes .

HIPOTESIS C) -PESIMISTA - :

Suponiendo que la evolución registrada del período 1981 - 1986 al 1986 - 1991 mantuviera la misma tendencia para 1991 - 1996 y continuara haciéndolo para el período 1996 - 2000, tanto en movimiento natural como migratorio , la población prevista sería de 687 habitantes .

V . ACTIVIDADES ECONOMICAS .

Como sucede en cualquier municipio rural , la actividad agraria se encuentra en retroceso , pese a disponer de tierras de regadío junto al Canal Bajo del Alberche . Es esta la razón por la cual la información contenida en el Censo Agrario de 1982 (ver información adjunta) haya experimentado sensibles alteraciones ,lo que confirma la progresiva tendencia al descenso de la actividad agraria , si bien en la actualidad aún soporta un 25% de la población activa .

Lo más característico de la economía de Pepino es su diversificación , de manera que se conjugan la disponibilidad de terrenos aptos para el cultivo y la ganadería , por una parte , y , por otra , la cercanía a Talavera de la Reina donde existe un importante sector de servicios y una situación económica favorable para pequeñas industrias y para empresas constructoras . Esto explica por que parte de la población activa con un puesto de trabajo fijo o que rota en un determinado sector complementa su actividad con la agricultura , la ganadería y la construcción a tiempo parcial .

Además de estas consideraciones hay que destacar dos hechos : de un lado , la población jubilada supone 1/7 de la población total del Casco Antiguo , y , de otro , el Municipio de Pepino ha quedado carente de base económica propia , dependiendo totalmente de Talavera , ya que la actividad industrial de Buenavista y Valdefuentes está

generada por la demanda y la iniciativa empresarial de Talavera , de forma que ni siquiera las repercusiones en cuanto a demanda de mano de obra son importantes .

Todas estas consideraciones no se reproducen en la población residente en las urbanizaciones cuyas ocupaciones van desde profesiones liberales y funcionarios a técnicos y profesionales cualificados .

De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que tanto las urbanizaciones como el Casco Antiguo aparecen como espacios residenciales desligados de la actividad económica .

| DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA DEL CASCO ANTIGUO Y LAS FINCAS POR SECTORES ECONOMICOS | |
|---|-----------|
| SECTOR PRIMARIO | 24 , 20 % |
| INDUSTRIA | 22 , 60 % |
| CONSTRUCCION | 24 , 20 % |
| SERVICIOS | 29 , 00 % |

- CENSO AGRARIO DE 1982 .

| SUPERFICIE TOTAL DE EXPLOTACIONES CENSADAS3.014 Has. | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| NO LABRADAS 1 . 644 Has | | LABRADAS 1 . 370 Has |
| PRADOS PRADERAS PERMANENTES Y PASTIZALES: | ESPECIES ARBOREAS FORESTALES : | OTRAS : |
| 862 Has. | 640 Has. | 142 Has. |

- NUMERO DE EXPLOTACIONES..... 84
- NUMERO DE PARCELAS 535
- UNIDADES GANADERAS 1.269

| EXPLOTACIONES SEGÚN SUPERFICIE | |
|---|----------------------------|
| EXTENSION | Nº DE EXPLOTACIONES |
| DE 0,1 a 5 Has | 41 |

| | |
|--------------------|----|
| DE 5 a 10 Has | 11 |
| DE 10 a 20 Has | 9 |
| DE 20 a 50 Has | 8 |
| DE 50 a 100 Has | 8 |
| MAYORES DE 100 Has | 5 |

| <i>APROVECHAMIENTOS</i> | |
|--------------------------------|-------------|
| TIPO | Has. |
| HERBACEO | 1 . 004 |
| OLIVAR | 11 |
| VIÑEDO | 21 |
| FRUTALES | 128 |
| RESTO DE SUPERFICIE LABRADA | 206 |

| <i>CENSO DE GANADO</i> | |
|-------------------------------|-----------------|
| CLASE | UNIDADES |
| BOVINO | 997 |
| OVINO | 183 |
| CAPRINO | 4 |
| PORCINO | 40 |
| AVES | 21 |

| <i>MAQUINARIA EN PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LAS EXPLOTACIONES</i> | |
|--|-----------------|
| CLASE | UNIDADES |
| TRACTORES | 29 |
| MOTOCULTORES | 11 |
| COSECHADORAS | 12 |
| OTRAS MAQUINAS | 14 |

| <i>REGIMEN DE EXPLOTACION</i> | |
|--------------------------------------|-------------|
| TITULO | Has. |

| | |
|---------------|---------|
| PROPIEDAD | 2 . 843 |
| ARRENDAMIENTO | 133 |
| APARCERIA | 36 |
| OTROS | 3 |

EDAD DE LOS AGRICULTORES :

- MENORES DE 34 AÑOS..... 3
- DE 35 A 54 AÑOS..... 24
- DE 55 A 64 AÑOS 24
- MAYORES DE 64 AÑOS 30

VI . EL MEDIO URBANO .

VI . 1 . USOS DEL SUELO .

La estructura tradicional , donde el pueblo concentraba los habitantes y el resto del Término Municipal era destinado a usos agrarios , ha quedado profundamente alterada .

Esta transformación obliga a exponer por separado los distintos tipos de usos del suelo :

- El uso rústico se mantiene en algunas explotaciones de regadío así como también en las grandes fincas extensivas , si bien hay que destacar que existen algunos terrenos en barbecho a la espera de dedicarlos a usos urbanos . Por otra parte la costumbre de ubicar el corral o el pajar junto a la vivienda se encuentra en retroceso debido , por un lado , al abandono de la actividad agraria y , por otro , a las exigencias higiénico-estéticas de la población .

- El uso residencial , además del Casco Antiguo , se extiende por zonas dispersas en forma de urbanizaciones , que progresivamente se van transformando en urbanizaciones de residencia habitual en detrimento de su inicial carácter de segunda residencia .

- El uso industrial se concentra en las urbanizaciones Valdefuentes y Buenavista , aunque empiezan a aparecer usos industriales dispersos en zonas como Espinosillo .

•El uso terciario se reduce a pequeños comercios del Casco Antiguo y negocios concentrados en torno a la carretera (gasolineras , bares , e.t.c...).

•Las infraestructuras ocupan una superficie importante (carreteras , canales , ferrocarril , etc...) , si bien es cierto que es precisamente la amplia red de carreteras , cordeles , caminos vecinales , etc ... , lo que está permitiendo dotar al territorio de una articulación mínima para soportar la transformación del uso agrario en urbano .

VI. 2 . LA PROPIEDAD DEL SUELO .

Las características de la propiedad del suelo aparecen reflejadas en los cuadros adjuntos .

Las propiedades rústicas junto al núcleo urbano pertenecen a los habitantes de Pepino ; sin embargo , las propiedades junto a la Vega han cambiado de propietarios , motivo por el cual se han transformado en zonas más o menos urbanizadas . Por su parte , el Ayuntamiento es el propietario de las Eras Comunales y de parcelas situadas en la ladera Norte .

El régimen de propiedad junto al núcleo no tiene ninguna repercusión negativa de cara al crecimiento urbano dado que la propiedad rústica permite la adecuación de una futura red viaria que no contradiga la estructura actual del núcleo .

Las parcelaciones en suelo rústico , por el contrario , presentan algunos problemas debido , entre otras razones, a las dificultades de controlar las ventas de parcelas no residiendo la propiedad que lleva a cabo la parcelación en el núcleo urbano del pueblo .

| <i>DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD POR SUPERFICIE</i> | |
|---|----------|
| EXTENSION | % |
| MENORES DE 5 Ha | 40 % |
| ENTRE 5 Y 10 Ha | 21 % |
| ENTRE 10 Y 30 Ha | 25 % |
| MAYORES DE 30 Ha | 14 % |

| GRADO DE PARCELACION | |
|-----------------------------|----------|
| EXTENSION | % |
| MENORES DE 1 Ha | 58 % |
| ENTRE 1 Y 5 Ha | 31 % |
| MAYORES DE 5 Ha | 11 % |

| REGIMEN DE TENENCIA | |
|----------------------------|----------|
| TITULO | % |
| PROPIEDAD | 72 % |
| ARRENDAMIENTO | 25 % |
| APARCERIA | 1 % |
| OTROS | 2 % |

FUENTE : ELABORACION PROPIA .

VI . 3 . LA VIVIENDA .

El ritmo de crecimiento del número de viviendas ha sido espectacular .

Así en el año 1960 el número de viviendas ascendía a 171 , de las cuales 131 eran viviendas en edificación agrupada ,correspondientes al Casco Antiguo , y las 40 restantes eran viviendas diseminadas, correspondientes a caseríos de fincas agrarias y casas de las huertas .

En 1970 el número de viviendas ascendió a 231 , si bien las viviendas en edificación agrupada se redujeron a 126 , mientras que en el diseminado se elevaron a 105 .

Sin embargo , el principal crecimiento tiene lugar en los períodos de tiempo comprendidos entre los años 1970-1981 , por un lado , en el que se pasa de 231 viviendas a 371 , y , por otro , entre los años 1981-1991 , período en el que se alcanzan las 607 viviendas . Este espectacular crecimiento se produce como consecuencia del desarrollo de las urbanizaciones durante las dos décadas señaladas .

Con carácter general , el régimen de tenencia de las viviendas es el de propiedad , puesto que ni apenas existen viviendas en alquiler ni tampoco existe demanda apreciable de este régimen .

Por lo que se refiere a los tipos de vivienda , en primer lugar , hay que hacer referencia a las viviendas tradicionales del Casco Antiguo . Estas viviendas , construidas en piedra , de reducida altura y con teja árabe , se encuentran en gran parte deshabitadas y en proceso de deterioro , y en los casos en que se decide su reforma , con frecuencia se modifican sus condiciones estéticas y de volumen ; además , el conjunto se ve alterado por la introducción de elementos disonantes como bloques de pisos .

Además del tipo de vivienda antes comentado es de destacar que las nuevas viviendas que se están construyendo en torno al pueblo ofrecen una tipología diferente : así , frente a la edificación en manzana cerrada del Casco Antiguo , aparece la vivienda unifamiliar aislada con parcela- jardín y la unifamiliar adosada.

Por último , en las urbanizaciones el tipo de vivienda es siempre la unifamiliar aislada y su estética no guarda ninguna relación con el tipo tradicional , respetándose generalmente las condiciones de volumen , siendo éste de dos plantas .

VII . SITUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS EQUIPAMIENTOS.

VII . 1 . RED VIARIA .

En esta materia hay que destacar los siguientes aspectos :

- La proximidad a la variante de Talavera permite una excelente comunicación a través de la N - V .

- Las carreteras locales presentan firmes en bastante buen estado , habiéndose asfaltado y señalizado en fechas recientes .

•El viario interior está pavimentado en el Casco Antiguo y en la Urbanización “Gran Chaparral”, pero es necesaria la pavimentación de Valdefuentes al ser viarios de uso intenso por vehículos pesados, si bien en la actualidad existe un Proyecto de Urbanización cuya ejecución resolverá este estado de cosas. Para el resto de urbanizaciones se recomienda la adecuación de viales.

Especial mención en esta materia merecen las vías pecuarias existentes en el Término Municipal. Al respecto hay que señalar lo siguiente:

1. La Vereda de Cervera puede quedar afectada por el desarrollo del Suelo Urbano disperso (Valdefuentes, Buenavista y El Cruce) y del Suelo No Urbanizable Recreativo y Buenavista II.
2. El Cordel de Extremadura, por el desarrollo del Suelo Urbano Disperso (Valdefuentes, Gran Chaparral y Los Manzanos), del Suelo Apto para Urbanizar (Prado del Arca) y del Suelo No Urbanizable Recreativo Buenavista II.
3. La Colada de Salinilla, por el desarrollo del Suelo Urbano Disperso (Los Manzanos) y del Suelo Apto para Urbanizar (Espinillo).

Las vías pecuarias deben calificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Por ello y a fin de garantizar la integridad de estos bienes de dominio público, y antes de concederse cualquier licencia de obra en terrenos que lindan con las vías pecuarias, será necesario solicitar informe del Servicio de Montes y Medio Ambiente.

Por último, los viales de dichas urbanizaciones no deben afectar a las vías pecuarias.

VII. 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El Municipio cuenta con un depósito de agua que abastece al Casco Antiguo que recibe el agua desde la red general de Talavera, lo que provoca una situación de precariedad, situación que se agrava en las urbanizaciones donde son frecuentes los pozos con el consiguiente riesgo sanitario; sólo la urbanización “Gran Chaparral” dispone para su abastecimiento de depósitos propios de agua potable.

En la actualidad se encuentra en proyecto un Plan de Abastecimiento para garantizar el suministro de agua al Municipio, proyecto que prevé la instalación de un depósito, en los

cerros situados al Norte de El Camotal, desde el que se abastecería de agua al Casco Antiguo por medio de un ramal y por medio de otro a todos los sectores de suelo urbano y apto para urbanizar ubicados en el Oeste del Término Municipal hasta la carretera C - 503 .

VII . 3 . SANEAMIENTO .

Tanto el Casco Antiguo como la urbanización “Gran Chaparral” cuentan con sistemas de alcantarillado con depuradoras , pero éstas funcionan irregularmente o no funcionan ; en el resto del Término el saneamiento es deficiente o inexistente .

Actualmente existe un Plan de Infraestructuras que prevé la instalación de una red de saneamiento conjunta para los polígonos de la zona Oeste del Término Municipal .

VII . 4 . RESIDUOS SOLIDOS .

Existe un sistema de recogida municipal con camión (sistema de carácter discontinuo y que no cubre la totalidad del Término Municipal favoreciendo la aparición de vertederos incontrolados) que deposita la basura en un vertedero municipal , si bien su ubicación , construcción y gestión no es la adecuada , pues se encuentra en un barranco ,vallado, y con gran cantidad de residuos diseminados en las afueras de la zona delimitada , lo que produce el consiguiente deterioro de la zona .

Por esta razón , deberá gestionarse la construcción de un vertedero controlado en una zona adecuada y con unas buenas condiciones de aislamiento y tratamiento de residuos , materia a resolver por este Municipio o de forma mancomunada con otros términos municipales.

De igual manera habrá que proceder con los residuos procedentes de las urbanizaciones , que en la actualidad son transportados al vertedero de Talavera de la Reina.

Por último , a pesar de la progresiva disminución de la actividad agraria, la existencia de ciertas explotaciones ganaderas exige la vigilancia del destino de sus vertidos, puesto que éstos pueden contaminar los cursos de aguas naturales y acuíferos .

VII . 5 . AGUAS RESIDUALES URBANAS .

Por lo que se refiere a esta materia , pese a la existencia de una depuradora con cuatro depósitos y diversos resp iraderos se encuentra totalmente paralizada , siendo necesario estudiar sus condiciones y corregir las anomalías detectadas para que su funcionamiento sea viable .

Este problema se manifiesta también en las urbanizaciones , tanto industriales como residenciales . De igual forma , esta situación será necesario corregirla , recomendándose la construcción de dep uradoras individuales o conjuntas para todas ellas , de manera que los vertidos contemplen los niveles permisibles de contaminantes estipulados por la legislación vigente para salvaguardar las aguas tanto del río Tajo como las de los diferentes cursos de agua que discurren por la zona .

Especial importancia presentan las zonas industriales (Urb. Buenavista y Urb. Valdefuentes) , situadas junto a la carretera TO-904 , pues comprenden diversos tipos de industrias que exigen que sus residuos y vertidos sean tratados de forma separada a los procedentes de las urbanizaciones residenciales , dado que los vertidos industriales poseen una composición física y química distinta a los urbanos , p or lo que la depuración conjunta es inviable , ya que ello deterioraría el proceso biológico depurador.

VII . 6 . ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO .

El servicio de alumbrado es correcto en el Casco Antiguo y en la urbanización “Gran Chaparral”. Inexistente en el resto de las urbanizaciones .

VII . 7 . EQUIPAMIENTOS

Gracias a las inversiones municipales , en el Casco Antiguo los equipamientos sociales, culturales , deportivos , religiosos , etc ,son adecuados y su p resencia suficiente. Los equipamientos escolar y sanitario son correctos si bien existe el riesgo de su desaparición p or consecuencia de la política de la Administración hacia la concentración escolar y sanitaria en las zonas rurales .

En el resto de las urbanizaciones sólo “El Gran Chaparral” dispone de equipamiento adecuado (centro social , piscina y campo de fútbol, etc.) .

VIII . CAPACIDAD DE INVERSION MUNICIPAL .

La capacidad de inversión municipal ha crecido de manera considerable en los últimos años , de forma que los valores netos del dinero destinado a inversión fueron los siguientes :

| <i>AÑO</i> | <i>MILLONES</i> |
|------------|-----------------|
| 1989 | 7,65 |
| 1990 | 24,35 |
| 1991 | 18,83 |
| 1992 | 16,73 |
| 1993 | 19,73 |
| 1994 | 36,92 |
| 1995 | 36,74 |
| 1996 | 33 ,73 |

FUENTE : AYUNTAMIENTO DE PEPINO .

Ello supone entre un 30 % y un 40 % del presupuesto municipal lo que permite acometer ciertas actuaciones de forma periódica .

IX . MODELO TERRITORIAL : PROPUESTAS DE ORDENACION Y GESTION .

Las orientaciones generales de las presentes N.N.S.S. se dirigen hacia tres líneas de trabajo :

1) Lograr una eficaz gestión urbanística .

Para ello hay que cambiar la situación precedente, caracterizada por las irregularidades urbanísticas, donde el Gobierno Municipal era incapaz de controlar el conjunto de actuaciones de su jurisdicción, bien por deficiencias en la capacidad de gestión, bien por la frecuencia de actividades llevadas a cabo por particulares sin previa consulta ni licencia municipal .

Las presentes Normas establecen una clasificación del suelo y unas ordenanzas muy nítidas y definidas, así como medidas para una adecuada gestión; todo ello sienta las bases para que las Autoridades Municipales ejerzan el control y habitúen a los particulares a participar en el Planeamiento y al cumplimiento de la disciplina urbanística .

2) Utilizar el Planeamiento como instrumento útil de ordenación del territorio.

En esta línea se enmarcan cuatro grandes objetivos:

- Desarrollo socioeconómico equilibrado.
- Preservación del patrimonio cultural y natural.
- Mejora de la calidad de vida.
- Utilización racional del territorio.

Para conseguir estos fines se plantea un modelo territorial donde se distinguen dos grandes zonas :

- Los terrenos situados al Norte de la autovía, incluido en el Casco Antiguo, aparecen como espacios protegidos debido a su fuerte componente rural y a su reducida alteración, donde se superponen valores culturales, naturales, de producción agraria, etc....En este sector se hallan elementos paisajísticos y arquitectónicos de gran valor, especialmente el Casco Antiguo del Municipio, cuya tipología tradicional debe ser preservada, permitiendo a la vez un crecimiento periférico progresivo y ordenado.

- Por otro lado se hallarían los terrenos situados al Sur de la autovía, que teniendo la relación directa con la ciudad de Talavera, aparecen ordenados para asimilar controladamente las presiones de carácter urbano: reservas de suelo con valor natural que en el futuro puedan ser demandadas como “pulmones” o “casas de campo” para la ciudad, disponibilidad de suelo para residencia unifamiliar tanto en suelo urbano como urbanizable, protección del regadío por su valor productivo actual o como huertos de ocio en el futuro, creación de redes interurbanas que articulen las diversas urbanizaciones, concentración de los usos residencial e industrial al Sur de la autovía con el fin de mantener su función de circunvalar, evitando que el desarrollo de edificaciones a ambos lados la conviertan de nuevo en una vía urbana, tal como era la antigua N-V.

3) Optimizar la gestión municipal en cuanto a servicios y equipamientos.

El Ayuntamiento se muestra como una Administración eficaz para el conjunto general de materias, pero debería buscar la colaboración mediante acuerdos o mancomunidades con otros Ayuntamientos para solucionar problemas de infraestructura (saneamiento, basuras, agua) y asesoramiento técnico para asuntos específicos (vivienda, urbanismo, medio ambiente, valoraciones...).

La dualidad, ya expresada, entre el núcleo del Casco Antiguo y las Urbanizaciones obliga a un tratamiento diferenciado. Por un lado el pueblo deberá tener la consideración de núcleo rural y gestionar los servicios mediante mancomunidad o acuerdo comarcal con municipios próximos. Por otro las urbanizaciones, teniendo en cuenta la proximidad a Talavera y la dependencia inmediata de sus habitantes (servicios médicos y escolares, comercio, trabajo), se plantea la necesidad de un modelo de gestión acordado con Talavera para la parte del Término Municipal de Pepino situada al Sur de la autovía, lo que supondría la ampliación de la red de transporte urbano colectivo, el desarrollo de redes generales de abastecimiento y saneamiento, recogida de basuras, etc.

3º NORMATIVA

I. DISPOSICIONES GENERALES .

I. 1 . FUNDAMENTO Y OBJETIVO DE ESTAS NORMAS .

Las presentes N.N.S.S. tienen su fundamento normativo en lo establecido en los arts. 65 , nº 3 , 73 , 77 y 93 de la L.S./92 , y en los arts. 3 , 93 y 97 del R.P.U.

El objetivo de las presentes N .N.S.S. es el de regular el uso de los terrenos y de las condiciones de planeamiento , urbanización y edificación pública y privada .

I. 2 . AMBITO DE APLICACIÓN , VIGENCIA Y REVISION DE LAS N.N.S.S. .

Las N.N.S.S. regirán en el ámbito territorial del Término Municipal de Pepino a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P.

La vigencia de las N.N.S.S. es indefinida , tal como establece el art. 160, nº 1 del R.P.U. , si bien se hace aconsejable fijar un plazo máximo para su revisión de 6 años a partir de la aprobación definitiva ; en cualquier caso , se procederá a la revisión de las N.N.S.S. cuando se den alguno de los supuestos previstos en el art. 156 del R.P.U. ¹

I. 3 . CONTENIDO Y CARÁCTER DE LAS N.N.S.S. .

Las presentes N.N.S.S. están integradas por los siguientes documentos :

- Memoria de Información y Análisis .
- Planos de Información .
- Normas Urbanísticas .

¹ Estos supuestos son los siguientes :

1. Cuando se cumpla el plazo previsto por las propias Normas para su revisión .
2. Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por las Normas , en función de la población total y su índice de crecimiento , recursos , usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada , o se agoten sus previsiones .
3. Cuando las Normas resulten afectadas por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación . El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último .
4. Cuando otras circunstancias así lo exigieren .

- Planos de Ordenación .

La Memoria y los Planos de Información tiene carácter informativo para orientar y ayudar a la interpretación de los documentos vinculantes . Son documentos vinculantes las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación .

II . REGIM EN URBANISTICO DEL SUELO .

II . 1 . CLASIFICACION DEL SUELO .

II . 1 . 1. SUELO URBANO .

Constituy en suelo urbano el conjunto de terrenos que cumplan los requisitos exigidos en el art . 10 de la LS/92 por tener acceso rodado , abastecimiento y evacuación de agua ,y suministro de energía eléctrica , o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie , así como por los terrenos que en ejecución de las N.N.S.S. lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización , sin perjuicio de lo señalado en los arts. 39 y ss del R.G.U. .

El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Ordenación , se justifica en la Memoria teniendo en cuenta las características concretas del Municipio y se regula en el Capítulo V del presente documento .

II . 1 . 2 . SUELO APTO PARA URBANIZAR .

Estará constituido por el conjunto de terrenos que , según establece el art. 11, 1º y 3º de la LS/92 y el art .91.b) del R.P.U. , forman las áreas que en el Término Municipal son aptas para la urbanización .

Estos terrenos se delimitan en los Planos de Ordenación , se justifican en la Memoria en relación a las previsiones de crecimiento y se regulan en el Capítulo VI de las presentes N.N.S.S. .

II . 1 . 3. SUELO NO URBANIZABLE .

Está constituido por los restantes terrenos del Término Municipal , sujetándose al régimen de protección establecido en el Capítulo VII del presente documento .

II . 2. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS N.N.S.S.

De conformidad con lo establecido en el art. 32 del R.G.U. y disposiciones concordantes de la Legislación Urbanística vigente, *“para la ejecución de las determinaciones de las N.N.S.S. en suelo urbano será suficiente que dichas normas contengan las precisiones establecidas en el artículo 92 del R.P.U. . . En las áreas declaradas aptas para la urbanización en las N.N.S.S. se actuará mediante los Planes Parciales correspondientes”* .

El sistema de actuación será el determinado para cada caso particular por las Ordenanzas y Normas Particulares , siendo de aplicación para su desarrollo lo dispuesto en los Títulos III , IV y V del R.G.U. .

El ejercicio de la facultad de edificar se regula en el apartado II . 4 del presente documento , sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 33 a 36 , 137 y 242 y ss de la L. S./ 92 , en el Capítulo Primero del Título II del R.G.U. , y en el art. 98 . 2 del R.P.U. .

Las obligaciones y cargas impuestas a los propietarios por las presentes N.N.S.S. son las establecidas en los arts. 19 a 22 de la L.S./92 y sus concordantes del citado texto legal , desarrollados por los Capítulos II , III y IV del R.G.U. , estando especificadas en las Ordenanzas y Normas particulares de cada sector , zona o polígono , para su obligado cumplimiento .

En cualquier caso , será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector , zona o polígono concreto , el cumplimiento de las condiciones que se impongan en las Ordenanzas y Normas Particulares , en aplicación de lo establecido en el art. 35 del R.G.U. en cuanto al orden de prioridades y a la garantía de la ejecución de infraestructuras .

II . 3 . FORMULACION , CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS N.N.S.S.

El contenido y determinaciones de los Planes , Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollen las presentes Normas serán los señalados en los Capítulos V , VI , VII y IX del Título I del R.P.U. .

La formulación y aprobación de dichos Planes será la establecida en el Título IV de dicho Reglamento para cada una de las figuras de que se trate .

II . 4 . REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS .

II . 4 . 1 . ACTOS SUJETOS A LICENCIA .

Estarán sujetos a licencia previa , sin perjuicio de las actuaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable , los actos a que se refiere el art. 242 de la L.S./ 92 y los actos enunciados en el art. 1 del R.D.U. .

Asimismo , de conformidad con el art. 2 del citado Reglamento , *“cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realizaren por particulares en terrenos de dominio público , se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público . La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla”*.

La licencia municipal se exigirá con anterioridad a todo tipo de parcelaciones , tengan éstas carácter urbanístico o no . En suelo no urbanizable el objeto de la licencia será precisamente comprobar que no se produce una parcelación urbanística .

Las licencias urbanísticas para corta de árboles serán exigibles en todo tipo de suelos.

II . 4 . 2 . PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL

El procedimiento de concesión de las licencias municipales se ajustará a lo establecido en los arts. 242 a 244 de la L.S./ 92 , en los arts. 1 a 9 del R.D.U. y a la Legislación de Régimen Local .

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la L.S./ 92 , de las N.N.S.S. y de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación .

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico .

II . 4 . 3 . DOCUMENTOS Y REQUISITOS GENERALES A CUMPLIR PARA LA CONCESION DE LICENCIA .

1. Instancia en la que aparezcan reflejados los datos completos del peticionario , así como el tipo de licencia que solicita .
2. Croquis de la situación de la parcela en la que se pretende realizar la obra o uso sujeto a licencia , tomando como referencia los Planos de Ordenación en vigor o los Planos Catastrales , indicando el estado actual de la finca .
3. Explicación suficiente de las obras o uso proyectado , mediante bs planos y/o descripciones escritas necesarios . Los Planos o croquis estarán debidamente acotados, tomando los elementos de referencia suficientes para que los técnicos municipales puedan replantear las obras o usos para los que se solicita licencia .

II . 4 . 4 . CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS .

Las licencias de Obra Mayor podrán declararse caducadas si pasados seis meses desde su concesión no se hubiera ejecutado ,al menos , el 15% del total de la obra para la que se conceda la licencia o si ésta no se completa en el plazo de un año . Para las licencias de Obra Menor estos plazos serán de tres y seis meses respectivamente . En ambos casos (Obra Mayor y Obra Menor), estos plazos podrán ser prorrogados por justa causa .

II . 4 . 5 . LICENCIAS DE PARCELACION .

En Suelo Urbano , las solicitudes de licencia de parcelación deberán reflejar las características geométricas de los viales y espacios libres existentes . Para tramitar la citada licencia , será necesaria la existencia de alineación oficial , y en caso de nueva alineación o modificación de la establecida ,se deberá aprobar el instrumento de planeamiento necesario para aprobar la alineación .

Cuando la parcelación proyectada esté afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado , pero que todavía no se hayan cedido formalmente al Ayuntamiento , se deberán formalizar las cesiones previstas en el planeamiento antes de tramitar la oportuna licencia .

Las licencias de parcelación en Suelo Apto para Urbanizar o en Suelo No Urbanizable deberán justificarse mediante medición reciente , firmada por técnico competente , de la superficie de los lotes resultantes . Si alguno de los lotes obtenidos de la parcelación tuviere una superficie inferior a la establecida en estas Normas , deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la condición de inedificabilidad de los lotes obtenidos .

II . 4 . 6 . LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION .

Para la aprobación de Proyectos de Urbanización se exigirán los contenidos establecidos en los arts. 53 , 67.5, 69 y 70 del R.P.U.

II . 4 . 7 . LICENCIAS DE EDIFICACION (OBRA MAYOR) .

Con anterioridad a la concesión de licencia de obra mayor , se deberán cumplir los siguientes requisitos :

1. Que la parcela objeto de licencia reúna las condiciones establecidas en las presentes Normas o que se cumplan los compromisos y garantías económicas referidos en los casos de los arts. 40 , 41 y 42 del R.G.U.
2. Concesión de Licencia de Parcelación con alineación aprobada en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares .
3. Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias que se exigen en estas Normas .

Para la concesión de licencia de Obra Mayor , deberá presentarse proyecto técnico , firmado por facultativo idóneo , adjuntando tantas copias del mismo como número de Organismos que hayan de informar del proyecto .

A los efectos de las presentes Normas , se entenderá por Obra Mayor aquella que se incluya en alguno de los siguientes casos :

- Obras de edificación de nueva planta , ampliación o modificación estructural de cualquier tipo , cuando la superficie construida sea superior a 20 m² o cuando los elementos estructurales utilizados exijan conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento .En las obras de ampliación , se tendrá en cuenta la

acumulación de ampliaciones sucesivas durante los tres últimos años a efectos de contabilizar la superficie construida .

- Obras civiles de nueva planta , ampliación o reforma de cualquier tipo , cuya concepción y ejecución exija conocimientos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento .
- Modificaciones estructurales , del aspecto exterior o de elementos de interés en las edificaciones o conjuntos declarados de interés cultural en aplicación de las leyes de Patrimonio Histórico Español y de Patrimonio de Castilla-La Mancha o que se declaren expresamente protegidos por documentos del Planeamiento .
- Obra de urbanización sobre suelo de titularidad pública o que vayan a cederse a una Entidad Pública .

II . 4 . 8 . LICENCIAS DE EDIFICACION (OBRA MENOR) .

Se entiende por Obra Menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en el apartado anterior . Las licencias de Obra Menor no requerirán la presentación de proyecto técnico , pero el Ayuntamiento podrá exigir dirección facultativa en las circunstancias que se regulen en las Ordenanzas Municipales .

II . 4 . 9 . LICENCIAS PARA EJECUCION DE INSTALACIONES

El art. 1 del R.D.U. establece , entre los actos que están sujetos a previa licencia , en su número 2º la ejecución de instalaciones . Estas licencias son independientes de las de apertura de industrias o establecimientos , las cuales legitiman el ejercicio de actividades .

En el caso de que la competencia municipal sea la única que intervenga para otorgar la licencia de instalaciones o usos , ambas autorizaciones podrán refundirse en un expediente único ; cuando la licencia de apertura se tramite en expediente separado , no podrá concederse la de ejecución de obras o instalaciones en tanto no se haya obtenido la primera .

II . 4 . 10 . LICENCIAS DE UTILIZACION U OCUPACION .

Las licencias urbanísticas por primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general o por modificación de uso recogidas ambas en el art. 1 del R.D.U. se

consideran independientes de las de apertura de industria o establecimiento señaladas en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; ahora bien, la inspección a que se refiere el art.34 del Reglamento de Actividades Molestas podrá entenderse incluida en el expediente de licencia de primera utilización.

Las licencias de primera utilización deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Certificación final de obra o informe del técnico municipal en el que se especifique la adecuación de las obras realizadas a la licencia otorgada.
2. Recepción provisional de las obras de urbanización acometidas simultáneamente con la edificación, para que la parcela pueda ser considerada como solar.
3. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia. El Ayuntamiento o las respectivas compañías suministradoras no podrán prestar sus servicios de agua, energía eléctrica y gas mientras no se haya concedido la licencia de ocupación o funcionamiento.

II. 4. 11. LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En este tipo de suelo, tal como establece el art. 42 del R.G.U., en tanto no se aprueben los Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutar e aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art.136 de la L.S./ 92.

II. 4. 12. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para la concesión de licencia urbanística en esta clase de suelo se estará a lo dispuesto en los arts. 44 y 45 del R. G. U. .

Las declaraciones de interés social o las autorizaciones para edificar viviendas unifamiliares aisladas se vincularán a fincas registrales completas, salvo que en la instancia se especifique que éstas deben vincularse únicamente a una parte claramente definida de la finca, con superficie igual o superior a la parcela mínima que tengan establecidas las Normas para este tipo de suelo, suficiente para albergar los usos proyectados.

Las fincas o partes de las mismas vinculadas a una declaración de interés social o vivienda unifamiliar aislada no podrán parcelarse en tanto subsistan los usos o edificaciones comprendidos en estas autorizaciones .

En el caso de solicitudes de declaración de interés social , la justificación de su emplazamiento en el medio rural a que se refiere el art. 44 . 2 , 1d) del R.G.U. , se basará en la inexistencia de suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar que puedan soportar los usos propuestos en el propio Municipio o en los Municipios del entorno , o en la vinculación de la actividad con materias primas o medios de producción presentes en este medio .

En las instancias a que se refiere el art. 44 . 2 del R.G.U. , y en todas las solicitudes de Obra Mayor en Suelo No Urbanizable deberán justificarse la procedencia del agua , las soluciones para todo tipo de vertidos y la existencia de acceso rodado , cuando éstos sean necesarios para el ejercicio de la actividad propuesta .

III . NORMAS GENERALES DE URBANIZACION .

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua , alcantarillado y depuración de aguas residuales , suministro de energía eléctrica , alumbrado público , pavimentación y plantación de arbolado y jardinería .

III . 1 . ABASTECIMIENTO DE AGUA .

En las previsiones de los Proyectos de Urbanización , el cálculo del consumo medio diario se estimará del siguiente modo :

| | |
|--|--------------------------------------|
| Agua potable para uso doméstico | 250 Lit / Hab Día |
| Agua para riego y piscina | 3 m³/m² |

Para el cálculo de la red y el dimensionado de depósitos se estimará un consumo máximo punta de 2,5 veces el consumo diario habitual .

Las redes de distribución de agua se realizarán por encima de las de alcantarillado , siguiendo la línea de aceras, con tubos de iguales características a los utilizados por el Ayuntamiento y protegidos contra los agentes naturales . Las redes de riego se extenderán a todas las zonas de parques y jardines .

Será preciso demostrar , por medio de la documentación legal exigida para cada caso concreto , la disponibilidad del caudal suficiente , bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio .

Igualmente , deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas , así como también el Certificado de Aforo expedido por el Organismo Oficial competente en el caso de captación no municipal .

Las tuberías deberán cumplir en todo caso el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua del M.O.P.T. (actualmente Ministerio de Fomento) , así como también las prescripciones de la NTE - IFA .

III . 2 . SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO .

Se utilizará una red de alcantarillado separativo o unitario , según convenga a las características del terreno . Se procurará la utilización de sistemas semiseparativos que permitan aliviar los caudales pluviales a los cauces naturales ; en cualquier caso se preservarán adecuadamente los cauces de los ríos , arroyos , vaguadas , etc ... , de forma que se garantice el desagüe natural de los terrenos .

Los proyectos de la red de saneamiento deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas :

- Velocidad de agua a sección llena : entre 0,5 y 3 m./seg para secciones tubulares
- Cámara de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,5 m³ para alcantarillas de 0,3 m y de 1m³ para las restantes .
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante , y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m .
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0.7 m. de diámetro y ovoides o galerías visitables para secciones mayores .
- Sección mínima de alcantarilla 0,30 m. .
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público , discurriendo al menos a 1 m. más de profundidad que la red de distribución de agua .

Para los aspectos no previstos directamente en estas Normas , serán obligatorias las prescripciones NTE-ISA .

La instalación de depuradoras será obligatoria en el Suelo Urbano y en el Suelo Apto para Urbanizar .

III . 3 . RED VIARIA .

Las carreteras pertenecientes a las redes nacionales , comarcales o locales seguirán los trazados y características técnicas que el Organismo correspondiente (Ministerio de Fomento , Junta de Comunidades y Diputación) estime apropiado .

Las vías de la Red Municipal interurbana tendrán las siguientes características :

| | |
|----------------------------------|-------------|
| ANCHO DE CALZADA MINIMO | 8 m. |
| PENDIENTE MAXIMA ADMITIDA | 15% |

En cañadas , cordeles y veredas se respetarán los trazados y anchuras existentes . En este tipo de viales no se permitirá otra pavimentación que la correspondiente al firme existente admitiéndose el acondicionamiento y pequeñas obras de drenaje , debiéndose observar en todo caso lo que para este tipo de viales se establece en el apartado VII , 1 de la Memoria del presente documento , así como lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias .

En el Suelo Apto para Urbanizar , la ordenación viaria vendrá determinada por el preceptivo Plan Parcial .

El resto de la red viaria municipal tendrá las siguientes características mínimas :

| | VIAS PRINCIPALES | VIAS DE REPARTO |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| ANCHO TOTAL | 10 m | 8 m |
| CALZADA | 8 m | 6 m |
| PENDIENTE MAXIMA | 15% | 15% |
| ACERAS | 1m+1m | 0,8m+0,8m |

La pavimentación de calzadas se hará de acuerdo con la intensidad , velocidad y tonelaje previstos .

Las aceras deberán ir debidamente encintadas y con las dimensiones adecuadas para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos , inclusive los telefónicos .

III . 4 . SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA .

Todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes , así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía .

Para el cálculo de las redes de baja tensiones se preverán en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 0 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas .

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas , procurando pasar a subterráneas , en áreas urbanas , las redes de alta y de media tensión.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior se armonizará con el carácter y la estética del entorno , o bien las casetas de transformación pasarán a subterráneas .

III . 5 . PLANTACIONES .

Será obligatoria la plantación de arbolado en calles y plazas peatonales , estacionamientos de vehículos y a lo largo de las vías de tránsito , salvo proyecto técnico debidamente justificado .

III . 6 . OTROS SERVICIOS .

III . 6 . 1 . RED DE TELEFONIA .

Este servicio , de instalación opcional , se realizará siguiendo las normas de la Compañía Suministradora .

En el casco urbano y en los proyectos de urbanización que se deberán de desarrollar, se recomienda la eliminación de trazados aéreos , sustituyéndose por subterráneos .

III . 6 . 2 . RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS .

La recogida de residuos sólidos urbanos se hará bien mediante sistemas de contenedores que eviten problemas de higiene y de olores , bien mediante recogida domiciliaria periódica , recomendándose el sistema de recogida selectiva de basuras .

Su almacenamiento , para su posterior reciclaje , tratamiento o alojamiento en vertederos controlados , se realizará eligiendo una ubicación que provoque el menor impacto ambiental posible .

IV . NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .

Las normas de este capítulo tienen carácter general para todas las edificaciones . Cuando en las Normas Particulares de cada Sector en sus futuras Ordenanzas se disponga lo contrario , prevalecerá la regulación establecida por ésta última como condición para aquel sector .

IV . 1 . CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACION .

IV . 1 . 1 . CERRAMIENTO DE PARCELA .

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,5 m . debiendo ser su acabado en materiales similares a los utilizados en edificaciones colindantes .

En las parcelas de edificaciones abiertas o aisladas , la obra de fábrica de los cerramientos tendrá una altura inferior a 1 m . , siendo los materiales empleados : piedra , ladrillo visto o enfoscado ; mientras que el resto se ejecutará con verja metálica , elementos vegetales, e.t.c.

IV . 1 . 2 . SOTANOS Y SEMISOTANOS .

Deberán tener ventilación suficiente . No se permiten usos de vivienda en sótanos ni en semisótanos , así como tampoco usos industriales .

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m. medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo .

Los semisótanos tendrán una altura máxima de 1m. en la parte que quede por encima de la rasante del terreno; aquellos casos en que se supere dicha altura se considerará como planta baja .

IV . 1 . 3 . ENTREPLANTAS .

En las plantas bajas cuya altura lo permita y no estén destinadas a viviendas se permitirán entreplantas , las cuales no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local .La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 m. por encima de la entreplanta , ni a 2,50 m. por debajo de la misma .

V . 1 . 4 . PLANTAS DE PISOS .

La altura máxima de planta de piso será de 3 m. . La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

IV . 1 . 5 . CUERPOS VOLADOS EN EDIFICACION CERRADA .

Las cornisas , aleros , balcones y banderines se situarán a una altura mínima de 2,70 m . a contar desde la rasante de la acera , sobresaliendo como máximo un 5% del ancho de la calle , medido desde la alineación oficial sin sobrepasar el ancho de la acera .

Los cuerpos volados cerrados se consentirán cuando se señale en las Ordenanzas Particulares , situándose a una altura mínima de 3,50 m. , de igual manera que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2m. Se prohibirán los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 7 m. ; en calles de ancho mayor el vuelo máximo será un 10% del ancho de la calle , con un máximo de 1.20 m. .La separación del cuerpo volado a la medianería será igual al vuelo del mismo , con una separación mínima de 60 cms. . Para marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera .

Para portales , escaparates , vitrinas y rejas sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20m , dejando una anchura libre mínima de 1m en las aceras . La altura libre mínima será de 2,50m . Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 2,70m de la rasante de la acera .

IV . 1 . 6 . PATIOS .

Patios de parcela o cerrados .

En las dimensiones de los patios se exigirá que las vistas rectas de los locales habitables sean como mínimo un cuarto de la altura del suelo del patio hasta su coronación o hasta el límite de la máxima altura edificable si dicho muro no alcanzara esta altura permitida; en cualquier caso será posible inscribir en su perímetro un círculo de 3m de diámetro .

A los efectos indicados se entiende como vista recta la longitud de la perpendicular al parámetro exterior , medida en el eje de hueco hasta muro o lindero más exterior .

Patios abiertos .

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3m.

Patios mancomunados .

Se permitirán mancomunidades de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente , siempre que se ajusten a las normas siguientes :

1. Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre , que se inscribirá en el Registro de la Propiedad , con la condición de no poder ser cancelado sin la autorización del Ayuntamiento .
2. No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algunos de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
3. Se permitirá la separación de propiedades en patios mancomunados con muros de 3m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo .

IV . 1 . 7 . PROTECCIONES .

Los balcones , ventanas , escaleras , terrazas , etc , estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas , y aquellas situadas en zonas visitables por público no tendrán menos de 0,95 m de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,15m .

IV . 2 . CONDICIONES GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS .

Este tipo de condiciones se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos .

IV . 2 . 1 . CONDICIONES DE LOS LOCALES HABITABLES .

Se considera local habitable aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo , esp arcimiento o trabajo , que requieran la permanencâ continuada de personas .

Todos estos locales deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos . Cuando la ventilación se resuelva exclusivamente mediante huecos practicados en fachadas o cubiertas , éstos t endrán en proy ección horizontal una superficie mínima equivalente a 1/6 de la superficie útil del local , que podrá reducirse a la mitad cuando exista posibilidad de ventilación cruzada ; cuando se realice mediante chimeneas o sistemas mecánicos , se estará a lo dispuesto en la NTE - ISV , salvo justificación del proy ectista . Se permite el uso de “shunt” p ara ventilar aseos , escaleras y despensas .

La altura libre mínima de los locales habitables será de 2,50 m. ; en los locales abuhardillados podrá incumplirse esta altura en el 30% de su superficie útil .

Los cuartos de basuras contarán con ventilación adecuada; los cuartos de contadores, ascensores, depósitos de agua , etc , cumplirán las condiciones higiénico - sanitarias que se exijan en sus respectivas reglamentaciones vigentes .

No se permitirá ningún elemento que se eleve por encima de la cubierta , excepto los necesarios para la ventilación de aseos y chimeneas de salidas de humos .

Con carácter general , todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no p roduzcan olores , h umos , vibraciones ni ruidos que constituyan p eligro o molestia para los vecinos .

IV . 2 . 2 . LOCALES ESPECIALES DE LA EDIFICACION .

Sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas .

IV . 2 . 3 . LOCALES DESTINADOS A SERVICIOS E INSTALACIONES DEL EDIFICIO .

Para las escaleras , cuando el edificio tenga más de tres plantas , se exigirá luz y ventilación directa al exterior ; con tres o menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital .

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje - aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto .

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o de las fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego , estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos .Sólo podrá comunicarse el garaje - aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de monóxido de carbono . Se dispondrá de sistemas de ventilación propios no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca .

IV . 2 . 4 . RESTO DE LOS USOS .

Cumplirán las condiciones higiénico - sanitarias de sus reglamentaciones específicas señaladas en las condiciones de uso , así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras vigentes .

IV . 3 . CONDICIONES GENERALES DE USO .

IV . 3 . 1 . APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS .

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las presentes Normas , se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la L.S./92 señala para las edificaciones se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación , salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas para el Suelo Urbano .

IV . 3 . 2 . USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA .

Para que una vivienda se considere exterior , deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor , o fachada al exterior del edificio , considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 m. entre alineaciones interiores , pero no los patios interiores .

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio ,que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona , deberán cumplir :

- Que tengan un acceso independiente del acceso común portal y escalera del edificio de vivienda .

- Que no sean molestos a los vecinos según los criterios de molestia que señala el Reglamento de Actividades Molestas , Insalubres , Nocivas y Peligrosas , y que se regulan para el resto de los usos de este Capítulo , salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 4.2.4.

IV . 3 . 3 . USO INDUSTRIAL .

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento anteriormente citado , así como la legislación y disposiciones sectoriales vigentes que les afecten .

IV . 3 . 4 . USO DE OFICINAS .

Regirán las condiciones higiénico - sanitarias señaladas para los edificios de vivienda y además las señaladas en la Reglamentación general de seguridad e higiene en el trabajo .

IV . 3 . 5 . USO COMERCIAL .

Regirán las condiciones higiénico - sanitarias señaladas para los edificios de viviendas además de las señaladas en la Reglamentación general de seguridad e higiene en el trabajo .

IV . 3 . 6 . USO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL O SOCIAL Y DE SERVICIOS O INSTALACIONES ESPECIALES .

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afecten en cada caso particular , tales como :

- Reglamentos de Policía de Espectáculos Públicos .

- Ley del Comercio .
- Legislación , estatal o autonómica , sobre supresión de barreras arquitectónicas
- Etc...

IV . 4 . CONDICIONES ESTETICAS .

En los núcleos urbanos considerados tradicionales las construcciones habrán de adaptarse , en lo básico , al ambiente en que estuvieren enclavadas , utilizando formas , colores , materiales y elementos constructivos adecuados a las tip ologías dominantes de cada lugar .

Tanto las nuevas const rucciones como la reforma de las existentes ,deberán cumplir las condiciones establecidas con carácter general en le art. 138 de la L.S./92 .

IV . 5 . CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION .

En esta materia regirá lo dispuesto con carácter general en la Sección 2ª , Capítulo Primero , del Título VII de la L.S./92 , desarrollado por el Capít ulo Segundo , del Título I del R.D.U.

V . NORMAS PARA EL SUELO URBANO .

V . 1 . ORDENANZAS GENERALES .

V . 1 . 1 . ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS .

La zonificación del Suelo Urbano queda constituida por las siguientes zonas :

1. Zona de Red Viaria .
2. Zona de Equipamientos .
3. Zona Verde .
4. Zona de Casco Antiguo .
5. Zona de Transición del Casco Antiguo .
6. Zona Residencial Unifamiliar Aislada .
7. Zona Industrial .

En las Ordenanzas Particulares se especifican los usos pormenorizados permitidos con su concreción tipológica, sus intensidades y sus categorías, según la zona de que se trate.

V. 1. 2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION DEL SUELO URBANO

A) Condiciones de desarrollo y sistema de actuación .

En el Suelo calificado en estas Normas como Urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación, se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que delimite el Ayuntamiento posteriormente conforme a lo señalado en el art.144 de la L.S./92 por exigir el reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas del Suelo Urbano se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Alineaciones Exteriores e Interiores, cuyo ámbito será determinado por el Ayuntamiento.

B) Conservación de la urbanización .

Esta correrá con carácter general a cargo del Ayuntamiento de Pepino una vez recibidas las obras definitivamente, salvo en aquellos polígonos en que se imponga expresamente como obligación de los propietarios, exigiendo la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

V. 1. 3. SISTEMAS DE ACTUACION

Se utilizará preferentemente el Sistema de Compensación y en casos excepcionales el Sistema de Expropiación.

A) Sistema de Compensación .

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con

distribución equitativa de beneficios y cargas . A tal fin , los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria , realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación .

B) Sistema de Cooperación .

En el sistema de cooperación , los propietarios del suelo comprendidos en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización . La totalidad de los costos de urbanización será a cargo de los propietarios afectados .

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución , salvo que sea innecesaria conforme a lo dispuesto en el art. 185 de la L.S./92 y en el art.73 del R.G.U.

C) Sistema de Expropiación .

En el sistema de expropiación , la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento .

V . 2 . ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA .

V . 2 . 1 . ÁMBITO DE APLICACIÓN .

Esta ordenanza tendrá su aplicación en las superficies que integran la red viaria , tanto de sistemas generales como interiores en Suelo Urbano .

V . 2 . 2 . CARÁCTER DE LA ZONA .

Se corresponde con espacios libres de dominio público ocupados por vías rodadas , mixtas o peatonales .

V . 2 . 3 . CONDICIONES DE DISEÑO URBANO .

Dentro del viario urbano se delimitará cada calle o cadatramo de calle conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística requiera, tal como aparecen en los Planos de Ordenación de Alineaciones y Rasantes.

Además cumplirán las siguientes condiciones:

1. En todas las zonas de actuación directa, con anterioridad a la edificación, se solicitará la alineación oficial.

2. En las zonas o polígonos en los que se definan las alineaciones oficiales, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

V. 2. 4. CONDICIONES DE USO.

Los únicos usos permitidos serán los siguientes:

- Instalaciones de carácter elemental (quioscos de prensa, paradas de autobús, cabinas de teléfono, etc ..). Estas construcciones tendrán carácter de concesión temporal, sin que el suelo deje de ser, en ningún caso, propiedad municipal.
- En las aceras y calles peatonales, el tráfico peatonal.
- En las calzadas, el tráfico rodado.
- El aparcamiento en los viales establecidos por el Ayuntamiento.

V. 2. 5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Altura máxima: 1 planta y 2,5 m.
- Superficie máxima por caseta o quiosco: 4 m²

V. 2. 6. CONDICIONES DE EJECUCION.

Los proyectos de urbanización se regirán por lo establecido en el apartado 4º del Capítulo II de las presentes Normas.

V. 2. 7. CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS.

El pavimento de las calzadas será acorde con los materiales utilizados en cada zona (hormigón, enlosado, asfalto, piedra, etc...), y para las aceras baldosas de cemento o losas

de piedra . El mobiliario urbano , la señalización y el arbolado evitarán formas disonantes con el entorno .

V . 2 . 8 . CONDICIONES DE CONSERVACION .

El Ayuntamiento velará por el mantenimiento del nivel de urbanización existente, corriendo con las pequeñas obras de reparación. Las sucesivas pavimentaciones serán sufragadas por los particulares y el Ayuntamiento , en los porcentajes establecidos por la Legislación de Régimen Local .

V . 3 . ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO .

V . 3 . 1 . ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará a los espacios que ap arecen como tales en los Planos de Zonificación y a aquellos que se establezca su reserva en los polígonos delimitados en Suelo Urbano sin regulación previa.

V . 3 . 2 . CARÁCTER DE LA ZONA .

Se de fine como sistema general de equipamiento comunitario el que comprende todos aquellos centros de interés público y social destinados a:

Uso de equipamiento educativo.- Es el uso dot acional, que comprende las actividades destinadas a la formación y enseñanza de las personas de titularidad privada.

Uso de equipamiento cultural.- Es el uso dot acional, que comprende los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, bibliotecas, y otros similares de titularidad pública.

Usos de equipamiento sanitario-asistencial.- Es el uso dot acional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y p restación del servicio médico o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos y de asistencia social en general, que sean de titularidad pública.

Usos de equipamiento deportivo.- Es el uso dot acional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte de titularidad pública.

Usos de equipamiento administrativo.- Es un uso dotacional de equipamientos, que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas.

Usos de cementerio.- Es un uso dotacional, que comprende las actividades propias del enterramiento de las personas, así como los edificios anejos, tales como salas de autopsias y velatorios de titularidad pública.

V . 3 . 3 . CONDICIONES DE USO

Las condiciones que se fijan en este apartado podrán ser variadas en aumentos de superficie o de alturas en edificios preexistentes, para adaptación de dotaciones públicas existentes. Dicha variación podrá cifrarse en el aumento de hasta un 20 % en la edificabilidad preexistente para lo que deberá justificarse cuando:

- a).- El aumento de la edificabilidad es derivado de la prestación del servicio público.
- b).- El aumento de superficie no suponga en ningún caso la implantación de usos de titularidad privada.
- c).- El eventual aumento de altura no supere una planta.
- d).- El aumento de la ocupación, no supere el 20 % de la preexistente.

En caso necesario la actuación deberá contar con el informe favorable de las administraciones afectadas.

- Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable: Los edificios dotacionales deberán adaptarse a la tipología de la zona donde se ubiquen.
- Ocupación: La ocupación en planta no superará la establecida para cada zona donde se ubique la dotación.
- Altura: Se distinguirá en función del uso a que corresponda.

- **Uso educativo:** 2 plantas y 8 m a alero. Esto podrá ser modificado cuando la legislación sectorial así lo exija, en función de las necesidades que pretenda cubrir.

- **Uso cultural:** 2 plantas y 8 m a alero.
- **Uso sanitario-asistencial:** 2 plantas y 8 m a alero.
- **Uso deportivo:** 1 planta y 12 m a alero. Se permite el uso de entreplantas, dentro del sólido capaz, siempre y cuando no se supere el 30 % de la superficie cubierta.
- **Uso administrativo:** 3 plantas y 12 m a alero.
- **Uso cementerio:** Las edificaciones anejas tendrán como máximo 1 planta y 4 m a alero.

En cualquiera de los usos previstos, se permitirá en todos los casos la implantación de un sótano o semisótano, siempre que no se supere 1 m de elevación sobre la rasante del terreno, sin computar en edificabilidad.

V . 4 . ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA VERDE .

V . 4 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en los espacios que aparecen como tales en los Planos de Zonificación , ya sean de carácter público o privado .

V . 4 . 2 . CARÁCTER DE LA ZONA .

Los espacios dedicados a zona verde corresponden a superficies de dominio público o privado , destinados al ocio y esparcimiento .

V . 4 . 3 . CONDICIONES DE VOLUMEN .

- Edificabilidad : $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Altura máxima : 3 m .
- Número de plantas : 1 planta máximo .
- Superficie máxima por quiosco o caseta : 50 m^2 .

V . 4 . 4 . CONDICIONES DE USO .

Sólo se permitirán usos de esparcimiento al aire libre , juegos infantiles , culturales , servicios y elementos ornamentales .

No obstante lo anterior , se podrán p ermitir pequeñas construcciones aisladas , como quioscos de música , pequeños bares o auditorios abiertos , mediante concesiones de carácter temporal .

V . 4 . 5 . CONDICIONES ESTETICAS .

La vegetación guardará un adecuado equilibrio entre vegetación autóctona y alóctona, en función de los diferentes objetivos (conseguir sombra , función estética , etc). Las edificaciones que se realicen deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica , adecuándose al entorno con su diseño y elección de materiales .

V . 5 . ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO .

V . 5 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Esta Ordenanza se aplicará en aquella zona así definida en el Plano de Zonificación

V . 5 . 2 . CARÁCTER .

Corresponde a las superficies que abarcan el área del núcleo originario del Municipio, caracterizado por traz ado urbano irregular y edificación cerrada que se corresponde con la tipología tradicional de la zona .

V . 5 . 3 . CONDICIONES DE DESARROLLO .

Alineación oficial previa a licencia de edificación y parcelación .

V . 5 . 4 . CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL .

Se permitirán , preferentemente , las tip ologías cerradas y agrupadas . Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a linderos o fachada sólo se permitirán cuando se justifiquen en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen .

V . 5 . 5 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .

La ocupación queda definida por la alineación , los retranqueos y el fondo máximo edificable . La parcela mínima será de 100 m ² , salvo aquellas que en el momento actual sean

de dimensiones menores . El fondo máximo será de 15 m ., si bien en planta baja podrá ampliarse hasta 18 m para usos comercial , artesanal y de almacén .

La altura máxima será de 2 plantas o 6,5 m .Se entenderá por altura de un edificio la distancia existente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación , a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta , medida en el punto medio de la fachada . Si la rasante tuviese pendiente , se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente , midiéndose la altura en la mitad de cada fracción ; la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 m ; en cualquier caso la altura máxima total , desde la rasante del terreno a la cumbre , no podrá superar los 8,5 m

Sólo se permite el vuelo sobre la línea de edificación de los aleros con un máximo de 40 cm y canto máximo de 20cm. Los balcones y corredores abiertos se realizarán con elemento ligero de cerrajería (nunca de volar el forjado) , con vuelo máximo de 30 cm .

V . 5 . 6 . CONDICIONES DE USO .

Se permitirán los usos residencial unifamiliar , residencial multifamiliar , comercial, oficina , servicios públicos, así como talleres artesanos que minimicen las molestias para las viviendas próximas e industria almacén .

V . 5 . 7 . CONDICIONES ESTETICAS

Las cubiertas serán en todos los casos inclinadas , utilizándose como único material la teja cerámica curva , también denominada árabe , de color rojo cerámico natural . La pendiente máxima será del 30 % , y la mínima del 5% . Quedan prohibidas las cubiertas planas , terrazas o azoteas . Los faldones de cubiertas deberán enlazar unos con otros por medio de limas , no admitiéndose saltos con planos verticales .

Las fachadas y paramentos verticales podrán ser de piedra vista del lugar o con revocos finos en tonos ocres , no admitiéndose fachadas en ladrillo visto (excepto tipo árabe), azulejo , plaquetas u otros materiales .

Las medianerías que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que las fachadas .

En carpintería de exteriores se utilizará , preferentemente , madera para cerramiento de huecos y cerrajería artística para protecciones , cierres , etc . , en color negro .

No se permiten los cuerpos volados , salvo cornisas , aleros y balcones . Únicamente se permitirá el uso de cuerpos volados en la c/ Zanja , en el tramo comprendido entre la confluencia con la c/ Prado y la confluencia con la Travesía de la Zanja (que comunica las calles Zanja y Prado) .

No podrán situarse anuncios , ni otros elementos sobre las cubiertas superiores ni en la culminación de los edificios .

No se permiten buhardillas ni claraboyas , las chimeneas serán de composición tradicional .

El arbolado existente se conservará y respetará .

La composición de fachada en cuanto a huecos , elementos volados , paños ciegos , etc , así como proporciones y sentido , deberá ser semejante a las tradicionales de la zona .

V . 6 . ORDENANZA DE TRANSICION DEL CASCO ANTIGUO .

V . 6 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Corresponde a las zonas señaladas como tales en los Planos de Zonificación.

V . 6 . 2 . CARÁCTER .

Corresponde a zonas contiguas al Casco Antiguo , donde podrán desarrollarse tanto la vivienda unifamiliar aislada como la adosada .

V . 6 . 3 . CONDICIONES DE DESARROLLO .

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en los Planos de las N.N.S.S. o Planes que las desarrollen .

V . 6 . 4 . CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL .

Salvo que exista Estudio de Detalle o Proyectos de Edificación que afecten a manzanas completas , la composición se regirá por las siguientes normas :

- Los edificios respetarán la alineación existente ; si no existiera deberá solicitarse al Ayuntamiento.

- Los edificios se retranquearán un mínimo de 3 m del fondo de la parcela , para edificios adosados.

Para vivienda unifamiliar aislada los retranqueos serán de 3 m a todos los linderos .

V. 6. 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

A) Residencial Unifamiliar Adosada .

- Parcela mínima : 150 m ² .
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Edificabilidad máxima : 1 m ² / 1 m ²
- Ocupación máxima : 70 % .
- Fondo máximo edificable : 15 m .
- La longitud máxima del conjunto de adosados será de 50 m .

B) Residencial Unifamiliar Aislada .

- Parcela mínima : 250 m ²
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Edificabilidad máxima : 0,6 m ² / 1m ²
- Ocupación máxima : 60 % .
- Superficie máxima en planta : 250 m ² .

Los usos permitidos serán los mismos que en el Casco Antiguo .

V. 6. 6. CONDICIONES ESTETICAS.

Las cubiertas serán inclinadas , con pendiente máxima del 30 % y mínima del 5 % .
Quedan prohibidas las cubiertas planas , terrazas o azoteas . Podrán utilizarse claraboyas .

Las fachadas , paramentos verticales y medianerías descubiertas habrán de asemejarse en su aspecto , en cuanto a materiales , composición y color a los del Casco Antiguo . El arbolado se conservará y respetará .

No podrán situarse anuncios ni otros elementos sobre las cubiertas , ni en la culminación de los edificios .

V . 7 . ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

V . 7 . 1 . DISPOSICIONES GENERALES .²

V . 7 . 1 . 1 . Clasificación previa de sistemas .³

A los efectos de deslindar en las áreas de Sudo Urbano Disperso la diferente estructura que los componen y la forma de ejecutar su urbanización y conservación , se hace la distinción previa de los sistemas existentes, entendiéndose en estos polígonos como sistemas el conjunto de superficies y elementos que constituyen sus espacios libres y viarios , sus redes e instalaciones de infraestructura y demás servicios públicos.

1) Sistemas generales : son aquellos que, definidos como tales en las N.N.S.S. , corresponden a sistemas que se utilizan y dan servicios conjuntamente a varias Entidades Urbanísticas o a propietarios no integrados obligatoriamente en las Entidades Urbanísticas.

2) Sistemas particulares : son aquellos que , definidos como tales en las Normas , corresponden a sistemas de utilización exclusiva por la Entidad Urbanística del polígono .

V . 7 . 1 . 2 . Planeamiento exigido .

***Base cartográfica .**

En aquellos supuestos en que el Ayuntamiento apreciase errores en los Planos de Parcelación definidos directamente en las Normas con su realidad física , o cuando por el elevado porcentaje de edificaciones en la urbanización así lo requiera , el Ayuntamiento podrá exigir a la Comunidad de Propietarios o en su caso a la Entidad Urbanística , con

² Condiciones fijadas por la Comunidad Autónoma de Castilla - La Mancha .

³ Con independencia de la calificación que a tal efecto figura en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan

carácter previo a cualquier legalización , una base cartográfica actualizada a escala 1/500 que deberá realizarse con anterioridad al cumplimiento del Planeamiento que se exige en estas Ordenanzas .

Sistemas Generales .

Vienen directamente descritos gráficamente en los Planos de Ordenación de Sistemas Generales .

***Proyectos de Obras .**

Será preceptiva la redacción de oficio por el Ayuntamiento de Proyectos de Obras Ordinarias que detallen estos Sistemas Generales y por menoricen su ejecución ´

El plazo máximo para la redacción de estos proyectos será de cuatro meses apartir de la publicación de la aprobación definitiva de las N.N.S.S. .

Sistemas Particulares .

Vienen directamente descritos gráficamente en los Planos de Ordenación de cada polígono .

***Proyectos de Urbanización .**

Las obras de urbanización que componen los Sistemas Particulares de cada polígono exterior (se exceptúa en este caso el casco urbano del Pueblo), exigirán la redacción y tramitación de Proyectos de Urbanización completos . Estos Proyectos incluirán planos exactos con la base cartográfica adecuada de la parcelación real , con numeración de parcelas , linderos y superficie.

La aprobación definitiva de estos proyectos por el Ayuntamiento requerirá previamente la aprobación definitiva de los Proyectos de Obras de los Sistemas Generales que les afecten .

El plazo máximo para la presentación a tramitación de estos proyectos será de un año a partir de la publicación de la aprobación definitiva de las N.N.S.S. ; transcurrido el cual sin su presentación , el Ayuntamiento podrá optar por iniciar su redacción y tramitación de oficio aplicando el art.61 del R.G.U.

La situación real de los diversos sectores, en estos momentos , se p asa a resumir a continuación, completándos e con la información recogida en bs diversos planos de cada uno de los polígonos y que se incluyen en estas NN.SS.

CORNICABRAL: (Plano nº 5)

Este polígono, de forma triangular, cuenta con ap ertura de viales, sin pavimentación específica. El suministro de energía eléctrica es particular para cada usuario, sin un proyecto global de acometidas. La captación de agua se resuelve con pozos en cada una de las parcelas y el vertido con fosas sépt icas individuales.

EL CHAPARRAL: (Plano nº 6)

Cuenta con ap ertura de viales y con una capa de rodadura de aglomerado. Carece de alumbrado público. Redes de distribución de agua y saneamiento realizados, sin utilización por falta de conexión. En estos momentos captación de aguas por pozos y vertidos a fosas sépt icas individuales. Suministro de energía eléctrica de forma individual.

EL PEQUEÑO CHAPARRAL: (Plano nº 6)

Apertura de viales, sin p avimentación específica. Sin alumbrado público. Captación individual de agua por medio de pozos y vertido a fosas sépt icas p articulares. Acometidas eléctricas particulares, sin un plan de acometidas ni distribución unitario.

LOS MANZANOS: (Plano nº 7)

Apertura de viales sin pavimentación específica. Carece de alumbrado público. Captación de agua por poz os y vert idos a fosas sépt icas individuales. Energía eéctrica por acometidas individuales.

ZARQUILLOS -LAS NIEVES: (Plano nº 8)

Apertura de viales sin p avimentación específica. Carece de alumbrado público. Vertido a fos as sépt icas y a una red de saneamiento en muy malas condiciones, que vierte de forma incontrolada a un arroyo. Capt acción de agua desde dos pozos generales (situados precisamente en la parcela de prop iedad municipal), condistribución posterior. Acometidas eléctricas individuales desde un transformador situado en el interior de los propios polígonos. La Comunidad de vecinos ha encargado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

EL GRAN CHAPARRAL. 1ª FASE: (Planos 9)

Urbanización que cuenta con todos los servicios en un estado de conservación bastante aceptable.

EL GRAN CHAPARRAL. 2ª FASE: (Planos 10)

Urbanización que en su primera etapa cuenta con todos los servicios, faltando por completar todo lo referente a la segunda etapa. La tercera etapa ha sido recientemente urbanizada.

FERROCARRIL SUR: (Plano 11)

Polígono con apertura de viales sin pavimentación específica. Carece de alumbrado público y de acometidas eléctricas individuales. Sin red de agua potable, con captaciones individuales. Vertidos a fosas sépticas particulares.

V . 7 . 1 . 3 . Tramitación obligatoria de los Proyectos .

Tanto los Proyectos de Obras Ordinarios de Sistemas Generales , como los Proyectos de Urbanización de cada polígono , una vez aprobados por el Ayuntamiento, deberán ser enviados obligatoriamente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su conocimiento, dando cuenta de su aprobación.

En ambos casos la aprobación definitiva de estos Proyectos requerirá la obtención previa de las autorizaciones exigidas por otros Organismos .

Del mismo modo , en el momento de su aprobación , será preciso que el Ayuntamiento determine la necesidad de no llevar a efecto reparcelaciones .

V . 7 . 1 . 4 . Modificaciones a las determinaciones aprobadas .

En el supuesto de que fuese necesario modificar o completar cualquier determinación de los Sistemas Generales descritos directamente en las N.N.S.S. , se realizará a través de un Plan Especial de Infraestructuras o una Norma Complementaria que tendrá el contenido que señalan la L.S./92 y el R.P.U.y deberán ser aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo , pudiéndose tramitar independiente o bien simultáneamente a los Proyectos de Obras Ordinarios de estos Sistemas Generales .

Las modificaciones que se pretendan efectuar sobre los Sistemas Particulares definidos en las N.N.S.S. , se podrán realizar directamente en el Proyecto de Urbanización

de cada polígono , siempre y cuando correspondan a reajustes de los previstos en el art. 68 del R.P.U.

Se debe hacer constar que ante el previsible aumento de población en la zona denominada “Espinillo”, al que corresponden dos urbanizaciones, Los Manzanos y Ferrocarril Sur, y dos polígonos de suelo apto para urbanizar, Arroyo de las Parras y Espinillo, y de acuerdo al Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T, se deberá estudiar la construcción de un cruce a distinto nivel, siendo su ejecución costada por el o los promotores correspondientes.

V . 7 . 1 . 5 . Modo de ejecución de las obras de urbanización que se aprecie completar.

***Sistemas Generales .**

Los Sistemas Generales se ejecutarán directamente por el Ayuntamiento de acuerdo con los Proyectos de Obra , siendo el coste de estas obras a cargo de las Entidades Urbanísticas afectadas .

Se deberán ejecutar todos los tramos de las redes de los Sistemas Generales que se requieran para el funcionamiento de cada uno de los servicios de los sistemas interiores .

***Sistemas Particulares .**

Las obras de urbanización particulares de cada polígono que sea necesario completar y que se exijan como condiciones de urbanización de estas Ordenanzas , se gestionarán y ejecutarán directamente por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro , con solidaridad de beneficios y cargas a través de su Entidad Urbanística de Colaboración , constituida a tal efecto , sin perjuicio de los acuerdos que pudiera tener cada Entidad con los promotores de la Urbanización .

V . 7 . 1 . 6 . Plazo máximo de terminación de las obras de urbanización .

Los plazos máximos para completar la ejecución de las obras de los Sistemas Generales serán de un año en los casos de las redes viarias y de dos años para el resto de los sistemas de abastecimiento, saneamiento o energía eléctrica , a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas .

Los plazos para completar las obras de urbanización de los sistemas interiores serán de 4 años.

V. 7. 1. 7. Distribución de los costes de urbanización.

El reparto de los costes que suponga la ejecución de los Sistemas Generales, incluida la redacción de sus proyectos, ya se realice a través de convenios o con la aprobación de contribuciones especiales por el Ayuntamiento, se efectuará considerando para cada uno de los polígonos afectados, la superficie bruta de su delimitación, salvo que específicamente para algunos servicios se convengan soluciones singulares entre las Entidades de Colaboración Mancomunadas, o el Ayuntamiento aprecie y justifique otro reparto en los expedientes de contribuciones especiales.

Los costes de los Sistemas Generales, al igual que la ejecución de los Sistemas Interiores, se distribuirán en cada polígono por la Entidad Urbanística de Colaboración entre todos los propietarios en proporción a la superficie neta de las parcelas o del modo que reglamentariamente se regule en los Estatutos de cada Entidad.

V. 7. 1. 8. Cesiones y titularidad de las obras.

En el caso de Sistemas Generales serán de cesión obligatoria y gratuita al Municipio los viales públicos, así como los suelos correspondientes a los elementos de infraestructura de los servicios públicos que, pertenecientes a las Entidades de Colaboración se definan en los Proyectos de Obra que debe redactar el Ayuntamiento.

Si se trata de los Sistemas Particulares, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Municipio, de modo análogo al caso anterior, los viales y terrenos correspondientes a servicios públicos que, pertenecientes a las Entidades de Colaboración se definan en los Proyectos de Urbanización que deben ser redactados en esta ocasión por las citadas Entidades.

Del mismo modo, las Entidades deberán ceder al Municipio una superficie correspondiente al 10% del suelo correspondiente a la unidad de ejecución para zona verde o equipamiento y, además, el 15% del suelo neto lucrativo, excepto si se sustituyera, previo convenio con el Ayuntamiento, esta última cesión de terreno por su equivalente

compensación económica , a fin de que el Ayuntamiento adquiriera suelo para destinarlo a usos de tipo recreativo , deportivo o de esparcimiento.

En ambos casos (Sistemas Generales y Particulares) , las Entidades de Colaboración efectuarán la cesión de derecho al Ayuntamiento , en pleno dominio y libre de cargas , de todos los terrenos definidos anteriormente, como de cesión obligatoria y gratuita para su destino a dominio público municipal o su afectación a los usos previstos en estas Normas y en los posteriores Proyectos de Urbanización u Ordinarios de Obras .

La transmisión de estos suelos al Municipio adquirirá eficacia en el momento en que el Ayuntamiento, con la aprobación de los Proyectos de Obras o de Urbanización , señale innecesaria la reparcelación, siendo a partir de ese acuerdo el Ayuntamiento el titular de los terrenos , de conformidad con lo señalado en el art.188 . 3 . del R.G.U.

En lo que se refiere a la cesión de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales , es evidente que , al ser en este caso el propio Ayuntamiento quien los contrata y recibe provisional y definitivamente, no existe la obligación de efectuar tal cesión por las Entidades de Colaboración , sino tan sólo la de sufragar las obras . La titularidad de los mismos la ostentará el Ayuntamiento una vez efectuada su recepción definitiva .

Las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Particulares serán recibidas provisional y definitivamente por las Entidades de Colaboración según lo convenido en la contratación realizada con la Empresa o Empresas Constructoras .

Posteriormente , en el plazo de tres meses a partir de la recepción definitiva del contratista, las Entidades de Colaboración deberán ceder las obras al Ayuntamiento . Estas cesiones serán formalizadas en actas administrativas a suscribir entre la Entidad de Colaboración y el Ayuntamiento , ostentando a partir de ese momento el Municipio la titularidad de las obras .

La cesión al Ayuntamiento de los pozos de captación de aguas de cada polígono o de varios polígonos, no le facultará para que realice suministro de aguas a otros polígonos , quedando obligado a que estos suministros sean de exclusivo uso de los cedentes , salvo convenio específico .

V . 7 . 1 . 9 . Conservación .

Sistemas Generales .

Los Sistemas Generales serán conservados por el Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva .

Aquellos Sistemas Generales viarios que discurran por el interior o por el límite de un polígono y se utilicen como accesos directos a parcelas , serán conservados por la Entidad Urbanística de ese polígono .

Sistemas Particulares .

Los Sistemas Particulares serán conservados indefinidamente por la Entidad Urbanística de Colaboración de cada polígono , distribuyéndose los costes conforme se señala en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas .

En el supuesto de que el suministro de aguas realizado a través de las captaciones propias en cada polígono fuese en algún momento insuficiente , no se podrá exigir al Ayuntamiento dicho suministro , quedando obligada la Entidad de Colaboración a realizar cuantas obras fueran necesarias o hacer frente a la adquisición del caudal preciso para mantener el suministro mínimo de 250 litros / habitante x día .

V . 7 . 2 . DESARROLLO PRACTICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION .

V . 7 . 2 . 1 . Proyectos y características específicas de las obras .

Sistemas Generales .

Los Proyectos de Obras Ordinarias de los Sistemas Generales se redactarán y tramitarán de oficio por el Ayuntamiento en los plazos que se señala en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas, repercutiendo sus costos entre las Entidades de Colaboración de los polígonos afectados .

La aprobación definitiva de estos proyectos exigirá que se establezca para cada tramo o fase de ejecución, la forma de financiación por el Ayuntamiento , indicando las contribuciones especiales que le corresponda pagar a cada polígono o simplemente estas cantidades justificadas en los casos de convenio .

Estos proyectos se podrán redactar por servicios independientes, y comprenderán o bien la totalidad de los Sistemas Generales definidos en las Normas , o cuando se proyecte

un servicio parcialmente , al menos comprenderá los trabajos que se indican a continuación , respetando en cualquier caso las características específicas que se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de urbanización que se imponen en el capítulo correspondiente de estas N.N.S.S.

A) Sistema General de Comunicaciones (Redes Viarias)

Características Específicas .

- Anchura mínima : 8 metros , justificándose y definiéndose debidamente en el proyecto la anchura existente en los tramos con acceso directo a parcelas .
- Pavimento : Como mínimo se exigirá un macadán de 15 cm y 3 riegos asfálticos o cualquier otro que se justifique debidamente .

B) Sistema General de Abastecimiento de Aguas .

Aún cuando estos sistemas tienen en su mayoría un carácter de sistemas particulares, por su incidencia en las posibilidades de desarrollo de estos polígonos exteriores y por indicar esquemáticamente los puntos de captación dentro del Término Municipal , se reflejan gráficamente en el Plano de Sistemas Generales de Abastecimiento de Aguas la totalidad de las captaciones y depósitos de las urbanizaciones .

C) Sistema General de Saneamiento .

Se reflejan gráficamente en el Plano de Sistema General de Saneamiento la totalidad de las situaciones existentes .

Se exigirán las autorizaciones de pasos por las fincas particulares que sea preciso atravesar o la constitución de servidumbres.

D) Sistemas Generales de Energía Eléctrica y Alumbrado Público .

Estos sistemas no se definen gráficamente al tener unas alternativas de diseño muy amplias y estar condicionados a los criterios de suministro de la Compañía Suministradora . En cualquier caso, se exigirá que los Proyectos de Suministro a media tensión se redacten conjuntamente para todos los polígonos situados en la misma zona .

Sistemas Particulares .

El Proyecto de Urbanización que contemple los Sistemas Particulares de los polígonos se redactará como un documento completo para cada uno de ellos , incluyendo como planos y datos de información , las infraestructuras existentes con todos sus detalles , dimensionado , características , etc.... , y como Proyecto de Ejecución las obras que sean preciso completar .

A) Redes Viarias .

- **Proyectos :**

Los proyectos contemplarán con detalle las alineaciones y sus conexiones a las redes generales , definiendo las anchuras actuales y las alineaciones propuestas.

- **Características :**

La anchura mínima será de 8 metros entre cerramientos, con aceras mínimas de 0,60 metros, debiendo justificar debidamente el Proyecto de Urbanización las excepciones que hubiese de reducción de estas alineaciones en calles de fondo de saco o situaciones de hecho irreversibles. El proyecto justificará los giros y las rasantes y propondrá una pavimentación que no será de calidad inferior a la exigida para los Sistemas Generales Viarios .

B) Redes de Abastecimiento de Aguas .

- **Proyectos :**

El proyecto contemplará los tipos de pozo y profundidades así como las necesidades de caudales en función del número de parcelas .

- **Características :**

El caudal mínimo exigido será de 250 / litros / habitante / día . El depósito tendrá una capacidad suficiente para garantizar el consumo mínimo diario de 1 m³/ vivienda .

- **Autorizaciones :**

Se deberá acompañar , como condición indispensable de la aprobación del proyecto , el Certificado de Minas que justifique el aforo mínimo exigido, así como la Certificación de Sanidad sobre la potabilidad de esas aguas, así como la titularidad y registro del pozo .

La Entidad de Colaboración acompañará una certificación del compromiso que asume de obligarse a proporcionar indefinidamente el caudal mínimo exigido sin que se pretenda reclamar al Ayuntamiento en su día este suministro por reducciones de los aforos actuales .

C) Redes de Saneamiento .

Se justificarán suficientemente los pozos , pendientes y secciones de las redes .

D) Redes Eléctricas y de Alumbrado .

Se exige que vayan subterráneas ,pudiendo realizarse el alumbrado público en farolas de 3,5 metros y con unos niveles mínimos de iluminación de 3 lux.

V . 7 . 2 . 2 . Disponibilidad del suelo .

Tanto en lo que se refiere a Sistemas Generales como a Sistemas Particulares , las Entidades de Colaboración deberán acreditar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización , servicios o de equipamientos . Dicha acreditación se hará en calidad de propietarios mediante simples autorizaciones o a través de la creación de servidumbres y tendrá lugar de modo singular o mancomunado , según que los elementos de urbanización , servicios o equipamientos afecten a una o a varias Entidades de Colaboración.

En los casos en que se justifique debidamente por las Entidades Urbanísticas la imposibilidad de facilitar dichos suelos , el Ayuntamiento ejercerá las facultades que le atribuye la Legislación vigente en orden a garantizar la disponibilidad de los terrenos necesarios antes del inicio de las obras .

La Empresa Constructora que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrá ocupar el suelo citado hasta que , una vez facilitados los mismos , sean recibidos por la Entidad de Colaboración o por el Ayuntamiento .

V . 7 . 2 . 3 . Contratación de las obras .

En el caso de Sistemas Generales será el propio Ayuntamiento el que contrate las obras a ejecutar .

Si se trata de Sistemas Particulares serán las Entidades de Colaboración las que deban realizar la contratación con la Empresa o Empresas que se determinen , en virtud del acuerdo de sus propios Organos de Gobierno.

Tanto en uno como en otro caso , se seguirá en la preparación , adjudicación, formalización y ejecución del contrato la Legislación vigente , teniéndose especial cuidado en comprobar la disponibilidad del suelo necesario , así como la existencia de fondos suficientes para responder a los compromisos que vayan a adquirirse con la formalización del mismo .

El Ayuntamiento podrá exigir el pago anticipado de las cuotas de urbanización , ya sea directamente o por medio de las Entidades de Colaboración.

V . 7 . 2 . 4 . Inspección de las Obras .

En el caso de Sistemas Generales incumbe al Ayuntamiento ejercer de una manera directa y continuada la inspección de las obras de urbanización durante su ejecución y plazo de garantía .

Las Entidades de Colaboración auxiliarán al Ayuntamiento en esta vigilancia , dirigiéndose al mismo para denunciar los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

Si se trata de los Sistemas Particulares , las Entidades de Colaboración en interés del cumplimiento del contrato suscrito con las Empresas Constructoras , deberán efectuar un seguimiento de las obras con el fin de que éstas se ejecuten de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados . Por su parte, el Ayuntamiento , en su función de Administración actuante , también deberá inspeccionar y vigilar la ejecución de las obras e incluso ordenar la demolición de las que no se ajusten al Proyecto , obligando a su nueva ejecución en la forma correcta. (Las órdenes pertinentes se encauzarán a través de la Entidad de Colaboración , habida cuenta de que el Ayuntamiento deberá estar representado en los Organos de Gobierno de la misma) .

Tanto en el caso de Sistemas Generales como Particulares , podrá ser ejercida la vigilancia de las obras por cualquier Organismo de la Administración a quien la Ley del Suelo le otorgue dicha facultad . Por otra parte , deberá conservarse en el lugar de las obras la Licencia de urbanización y una copia de los proyectos aprobados, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento , las Entidades de Colaboración o cualquier otro Organismo autorizado para esta facultad de inspección. Asimismo, las Empresas Constructoras tendrán la obligación de facilitar esta acción inspectora .

V. 7 . 2 . 5 . Recepción de las Obras .

En lo que respecta a las recepciones provisionales y definitivas de las obras de urbanización correspondientes a Sistemas Generales , será el Ayuntamiento el que las lleve a efecto, debiendo las Entidades de Colaboración auxiliar a la Corporación Municipal en esta labor , al igual que en el caso de la inspección, es decir, dirigiéndose a la misma para denunciar los defectos que se observen.

Las recepciones provisional y definitiva de las obras de Sistemas Particulares serán efectuadas por las Entidades de Colaboración debiendo el Ayuntamiento formular de forma expresa y clara a través de los Organismos de Gobierno de las Entidades de Colaboración los inconvenientes observados por motivos de deficiencias técnicas .

Tanto en un caso como en otro , las recepciones tendrán lugar de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en la Legislación aplicable y a las cláusulas específicas de cada contrato redactado en el marco de esta legislación .

La recepción de los Sistemas Particulares se podrá fraccionar por servicios completos.

Los Sistemas Generales se podrán recibir fraccionadamente por cada servicio y parcialmente por tramos independientes , siempre y cuando se realice la recepción de cuantos tramos sea preciso ejecutar para garantizar el correcto funcionamiento de los Sistemas Particulares que se pretendan utilizar .

V. 7 . 3 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LOS DIFERENTES SECTORES .

Dentro de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada se incluyen los siguientes sectores de suelo urbano :

- A) PERIFERIA DEL CASCO ANTIGUO .
- B) EL CORNICABRAL .
- C) EL CHAPARRAL .
- D) EL PEQUEÑO CHAPARRAL .
- E) LOS MANZANOS .
- F) LAS NIEVES .
- G) EL GRAN CHAPARRAL . 1ª FASE .
- H) EL GRAN CHAPARRAL . 2ª FASE .
- I) FERROCARRIL SUR .
- J) UNIDAD DE EJECUCION Nº 7

A) PERIFERIA DEL CASCO ANTIGUO .

- Parcela mínima : 250 m²
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Edificabilidad máxima : 0,6 m²/m²
- cupación máxima : 40 % .
- Retranqueo : 3 m a todos los linderos .
- Podrá utilizarse la edificación pareada y adosada, respetándose los retranqueos previstos y garantizando el adosamiento completo de uno o de los dos laterales de cada vivienda , proyecto de edificación conjunta y construcción simultánea. Las fachadas , paramentos verticales y medianerías descubiertas habrán de asemejarse en su aspecto a los del Casco Antiguo .
- Se establece una cesión del 10% de la unidad de ejecución para zona verde y equipamiento.
- En este sector se constituirán 6 unidades de ejecución (U.E) de desarrollo, tal y como quedan reflejadas en el plano nº 4-2 de las presentes NN.SS. A continuación se detallan las condiciones particulares para cada una de ellas.

U.E. 1.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 12.000 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACION

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 48 |
| DENSIDAD MÁXIMA | 40 V/Ha. |
| TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,60 m ² /m ² . |
| CONDICIONES ESTETICAS | LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA. |
| USO PRINCIPAL | VIVIENDA. |
| ALTURA MÁXIMA | 6,5 m A ALERO. |
| PARCELA MÍNIMA | 250 m ² . |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 40%. |
| RETRANQUEOS | 3 m A TODOS LOS LINDEROS. |

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO O

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIENTO O: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: SI.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI

DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.

PROCEDIMIENTO: CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

U.E. 2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 18.000 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACIÓN

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 70 |
| DENSIDAD MÁXIMA | 40 V/Ha. |
| TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,60 m ² /m ² . |
| CONDICIONES ESTETICAS | LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA. |
| USO PRINCIPAL | VIVIENDA. |
| ALTURA MÁXIMA | 6,5 m A ALERO. |
| PARCELA MÍNIMA | 250 m ² . |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 40%. |
| RETRANQUEOS | 3 m A T ODOS LOS LINDEROS. |

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO O

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIENTO O: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMP ENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.

PROYECTO DE P ARCELACIÓN: SI.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI

DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.

PROCEDIMIENTO: CONSTIT UCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

CONDICIONES SINGULARES: LOS MALES DEBERÁN RESPETAR LA VÍA PECUARIA EXISTENTE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO SOBRE VÍAS PECUARIAS.

U.E. 3.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 21.000 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACIÓN

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 80

DENSIDAD MÁXIMA 40 V/Ha.

TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,60 m²/m².

CONDICIONES ESTETICAS LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA.

USO PRINCIPAL VIVIENDA.

ALTURA MÁXIMA 6,5 mA ALERO.

PARCELA MÍNIMA 250 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA 40%.

RETRANQUEOS 3 m A TODOS LOS LINDEROS.

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO O

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIENTO O: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: SI.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI

DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.

PROCEDIMIENTO: CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

CONDICIONES SINGULARES: LOS MALES DEBERÁN RESPETAR LA VÍA PECUARIA EXISTENTE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO SOBRE VÍAS PECUARIAS.

U.E. 4.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 15.000 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACIÓN

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 45 |
| DENSIDAD MÁXIMA | 40 V/Ha. |
| TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,60 m ² /m ² . |
| CONDICIONES ESTETICAS | LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA. |
| USO PRINCIPAL | VIVIENDA. |
| ALTURA MÁXIMA | 6,5 m A ALERO. |
| PARCELA MÍNIMA | 250 m ² . |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 40%. |
| RETRANQUEOS | 3 m A T ODOS LOS LINDEROS. |

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIEN TO

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIEN TO: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMP ENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.

PROYECTO DE P ARCELACIÓN: SI.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI

DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.

PROCEDIMIENTO: CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

CONDICIONES SINGULARES: LOS VALES DEBERÁN RESPETAR LA VÍA PECUARIA EXISTENTE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO SOBRE VÍAS PECUARIAS.

U.E. 5.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 31.900 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACIÓN

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 125 |
| DENSIDAD MÁXIMA | 40 V/Ha. |
| TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,60 m ² /m ² . |
| CONDICIONES ESTETICAS | LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA. |
| USO PRINCIPAL | VIVIENDA. |
| ALTURA MÁXIMA | 6,5 m A ALERO. |
| PARCELA MÍNIMA | 250 m ² . |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 40%. |
| RETRANQUEOS | 3 m A T ODOS LOS LINDEROS. |

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO O

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIENTO: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMP ENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.

PROYECTO DE P ARCELACIÓN: SI.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI

DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.

PROCEDIMIENTO: CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

CONDICIONES SINGULARES: LOS VIALES DEBERÁN RESPETAR LA VÍA PECUARIA EXISTENTE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO SOBRE VÍAS PECUARIAS.

U.E. 6.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO.....SI

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 11.400 M²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN: UNIFAMILIAR AISLADA PERIFERIA
CASCO ANTIGUO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACION Y SUBSIDIARIAMENTE COOPERACIÓN

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 45 |
| DENSIDAD MÁXIMA | 40 V/Ha. |
| TIP OLOGÍA DE EDIFICACIÓN | VIVIENDA UNIFAMILIAR. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,60 m ² /m ² . |
| CONDICIONES ESTETICAS | LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZA. |
| USO PRINCIPAL | VIVIENDA. |
| ALTURA MÁXIMA | 6,5 m A ALERO. |
| PARCELA MÍNIMA | 250 m ² . |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 40%. |
| RETRANQUEOS | 3 m A T ODOS LOS LINDEROS. |

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO.

SISTEMAS GENERALES: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO O

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE: 10%

CESIÓN SUELO URBANIZADO Y PARCELADO AL AYUNTAMIENTO O: 15%.

DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN : SI.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SI.

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: SI.
PROYECTO DE PARCELACIÓN: SI.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN: SI.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

CONEXIONES CON VIARIO EXISTENTE.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

PARTICULAR: SI
DURACIÓN DE LA OBLIGACIÓN : INDEFINIDA.
PROCEDIMIENTO: CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

B) EL CORNICABRAL

- Parcela mínima : 750 m²
- Altura máxima: Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Edificabilidad máxima : 0,3 m²/m²
- Ocupación máxima : 20 %
- Retranqueos : 3 m a todos los linderos .
- La línea de edificación a la carretera será la establecida en el art . 27 de la Ley 9/90 de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla - La Mancha (B.O.E. 11/03/1991.).
- En cuanto a los servicios se deberán completar la urbanización en lo referente a :
 1. Captación y red de agua potable
 2. Red de saneamiento y depuración con vertido controlado
 3. Pavimentación de viales
 4. Alumbrado público .
- El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. ; la ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas .
- El acceso desde la CM -5001 deberá ser único para toda la urbanización.
- La línea de edificación seguirá lo dispuesto en el art . 27. de la Ley 9/199 0 de Carreteras de Castilla - La Mancha.

C) EL CHAPARRAL.

- Parcela mínima : 500 m² .
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Tipología edificatoria : aislada o adosada .
- Edificabilidad máxima : 0,3 m²/m² .
- Ocupación máxima : 20 % .
- Retranqueos : 3 m a todos los linderos .
- Deberán completar la urbanización en lo referente a :
 5. *Red de abastecimiento y saneamiento ejecutados, sin conexión por falta de las instalaciones necesarias para la depuración (se integrarán en el Plan Especial de Abastecimiento y Saneamiento) .*
 6. *Alumbrado Público .*
- El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. . La ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. .

D) EL PEQUEÑO CHAPARRAL.

- Parcela mínima : 500 m²
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Tipología edificatoria : aislada o adosada .
- Edificabilidad máxima : 0,3 m²/m² .
- Ocupación máxima : 20 % .
- Retranqueos : 3 m a todos los linderos .
- Deberán completar la urbanización en lo referente a :
 7. *Red de abastecimiento , saneamiento y depuración (se integrarán en el Plan Especial de Abastecimiento y Saneamiento) .*
 8. *Alumbrado público .*
 9. *Pavimentación de viales.*

- El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. . La ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. .

E) LOS MANZANOS .

- Parcela mínima : 1250 m² .
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Edificabilidad máxima : 0,2 m²/m² .
- Ocupación máxima : 10 % .
- Retranqueos : 5 m a todos los linderos .
- Deberán completar la urbanización en lo referente a :

10.Red de abastecimiento , saneamiento y depuración .

11.Pavimentación de viales .

12.Alumbrado público .

- El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. . La ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. .
- La edificación deberá cumplir lo establecido, respecto a la zona de afección del ferrocarril, lo dispuesto en el art. 282 del Real Decreto 1211/90 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/87 de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Esto se concreta en el establecimiento de unas distancias de dominio público, servidumbre y afección de 5, 8 y 25 m, medidas desde el borde exterior de la arista de la explanación.
- De acuerdo con el Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T, y ante el previsible aumento de población, se deberá estudiar la construcción de un cruce a distinto nivel en colaboración con la Urbanización Ferrocarril Sur y los polígonos de Arroyo de las Parras y Espinosillo. El costo de las obras irá a cargo de los promotores.
- **F) ZARQUILLOS - LAS NIEVES .**

- Parcela mínima : 1250 m² .
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .

- Edificabilidad máxima : $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Ocupación máxima : 10 % .
- Retranqueos : 5 m a todos los linderos .
- Deberán completar la urbanización en lo referente a :

13.Red de abastecimiento , saneamiento y depuración (se integrará en el Plan de Abastecimiento y Saneamiento)

14.Pavimentación de viales .

15.Alumbrado público .

- El Proyecto de Urbanización⁴ habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. . La ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. .

G) GRAN CHAPARRAL 1ª FASE.

Cuenta con Plan Parcial aprobado . La distribución general por usos es la siguiente:

- Superficie total del polígono : 589.140 m^2 .
- Superficie destinada a zonas verdes : 62.103 m^2 .
- Red viaria y aparcamientos : 71.990 m^2 .
- Areas residenciales : 455.047 m^2 .
- Número de parcelas :185

Las condiciones de aprovechamiento son :

1. Parcela mínima : 1.600 m^2 .
2. Edificabilidad : $0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.
3. Ocupación máxima : 10 % , y además un 5 % en edificaciones auxiliares (garajes , pérgolas , etc ...) .
4. Retranqueos : 4 m . a linderos y 8 m. a vía pública .
5. N° plantas y altura máxima:2 plantas y 6,50 m a alero.
6. Tipología : Aislada.

H) GRAN CHAPARRAL . 2ª FASE.

⁴ La Comunidad de Propietarios ha encargado recientemente un proyecto de urbanización que resolverá los problemas de equipamiento que actualmente se presentan.

Cuenta con Plan Parcial aprobado . La distribución general por usos es la siguiente :

- Superficie total del polígono : 403. 615 m²
- Superficie destinada a zonas verdes : 50.100 m²
- Red viaria y aparcamientos : 54.467 m²
- Areas residenciales : 277.348 m²
- Número de parcelas : 296

Las condiciones de aprovechamiento son :

1. Parcela mínima : 1.000m² (RU 1) y 500 m² (RU 2).
2. Edificabilidad : 0,60 m² / m²
3. Ocupación máxima : 20 % en RU 1 y además un 5 % en edificaciones auxiliares como garajes ,pérgolas , etc.... ; y 30 % en RU 2 y un 5 % en edificaciones auxiliares
4. Retranqueos : 3 m a linderos y 8 m a vía pública .
5. N° de plantas y altura máxima: 2 plantas y 6,50 m a alero.
6. Tipología : Aislada.

I) FERROCARRIL SUR .

Se trata de unos terrenos que anteriormente se hallaban calificados como Suelo No Urbanizable , pero debido al desarrollo de construcciones que han supuesto un alto porcentaje de consolidación , se ha decidido establecer un Plan conducente a la completa implantación de los servicios e infraestructuras .

Los propietarios se habrán de constituir en Entidad Urbanística con el fin de ejecutar todas las infraestructuras .

El Proyecto de Urbanización habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las presentes N.N.S.S. .

La ejecución completa de las obras habrá de realizarse en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas .

Las condiciones generales de aprovechamiento son :

- Parcela mínima : 2.500 m²
- Edificabilidad : 0,10 m² / m²

- Ocupación : 10 %
- Retranqueos : 3 metros a linderos y 5 metros a vía pública .
- Tipología : Aislada .
- Altura máxima : Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo .
- Usos : Se mantienen los existentes ; para nuevas edificaciones el único uso permitido será el residencial .
- La edificación deberá cumplir lo establecido, respecto a la zona de afección del ferrocarril, lo dispuesto en el art. 282 del Real Decreto 1211/90 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/87 de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Es to se concreta en el establecimiento de unas distancias de dominio público, servidumbre y afección de 5, 8 y 25 m, medidas desde el borde exterior de la arista de la explanación.
- De acuerdo con el Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T, y ante el previsible aumento de población, se deberá estudiar la construcción de un cruce a distinto nivel en colaboración con la Urbanización Los Manzanos y los polígonos de Arroyo de las Parras y Espinosillo. El costo de las obras irá a cargo de los promotores.

Para todas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de las N.N .S.S se establece la obligatoriedad de corregir su situación para alcanzar la legalidad urbanística .

Se hace fundamental el proceder a una depuración previa de los vertidos de la fábrica de aceitunas.

J) UNIDAD DE EJECUCION N° 7.

Completa la urbanización de una de las zonas del Sur del T.M, uniendo el Gran Chaparral IIª Fase y los polígonos de Zarquillos-Las Nieves.

Su desarrollo se establecerá por medio de un P.E.R.I, en el cual se fijará un régimen de cesiones de suelo lucrativo y reservas dotacionales (exceptuando lo referente a Centros Docentes) equivalentes a lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para suelo urbanizable.

La superficie del polígono a ordenar es de 3,34 Ha, y las ordenanzas de aplicación serán las mismas que rigen en la Urbanización El Gran Chaparral IIª Fase, que son :

1. Parcela mínima : 500 m²
2. Densidad : 10 viv/Ha
3. Edificabilidad : 0,60 m²/m²
4. Ocupación máxima : 30 % con un posible 5 % para edificaciones auxiliares
5. Retranqueos : 3 m a linderos y 8 m a vía pública .
6. Nº de plantas y altura máxima: 2 plantas y 6,50 m a alero.
7. Tipología : Aislada.

V . 7 . 4 . CONDICIONES DE USO .

Las mismas que las señaladas para el Casco Antiguo .

V . 7 . 5 . CONDICIONES ESTETICAS .

Las cubiertas serán en todos los casos inclinadas , cuya pendiente oscilará entre el 5% y el 45 % .

Podrán instalarse claraboyas y buhardillas . No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas superiores , ni en la culminación de los edificios .

V . 8 . ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL .

V . 8 . 1 . AMBITO DE APLICACION .

Corresponde a las zonas así grafiadas en los Planos de Zonificación :

A - BUENAVISTA

B - VALDEFUENTES

V . 8 . 2 . CARACTER .

Se trata de espacios destinados preferentemente al uso industrial .

V . 8 . 3 . CONDICIONES DE DESARROLLO .

Se deberá contar con los servicios completos de urbanización y tener aprobada la alineación oficial, toda vez que en estos momentos la situación en ambos polígonos es la siguiente:

BUENAVISTA: (Planos 12)

Cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado y con las obras comenzadas. El mayor retraso en las mismas se centra en la pavimentación de los diversos viales. Las redes de agua y saneamiento se encuentran disponibles a falta de su conexión a los sistemas generales. Falta por completar el alumbrado urbano.

La línea de edificación seguirá lo dispuesto en el art. 27. de la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha.

El acceso será unitario con el polígono de Valdefuentes, tal como queda grafiado en los planos correspondientes. (12-1 y 13)

VALDEFUENTES: (Plano 13)

Redactándose el correspondiente Proyecto de Urbanización. Cuenta con apertura de viales, sin pavimentación específica. Carece de alumbrado público. Captación de agua por medio de pozos individuales y vertido de residuos a fosas sépticas particulares. Acometidas eléctricas individuales. Se prevé su pronta urbanización.

La línea de edificación seguirá lo dispuesto en el art. 27. de la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha.

El acceso será unitario con el polígono de Buenavista, tal como queda grafiado en los planos correspondientes.

V.8.4. CONDICIONES DE DISEÑO Y APROVECHAMIENTO.

A) BUENAVISTA

- Parcela mínima : 350 m² .
- Altura máxima :
 - * Naves industriales : 6,5 m a alero y 9 m a cumbrera
- Edificabilidad máxima : 0,75m²/m²
- Ocupación máxima : 60 % .
- Retranqueo máximo al frente : 15 m.

- No se permite el retranqueo a los laterales .
- Deberán completar la urbanización en lo referente a ⁵ :
 1. Pavimentación de viales .
 2. Alumbrado público .
 3. Red de distribución de energía eléctrica .

B) VALDEFUENTES ⁶

- Parcela mínima : 500 m ²
- Altura máxima :
 - * Naves industriales : 6,5 m a alero y 9 m a cumbrera.
- Edificabilidad máxima : 0 , 75 m ² / m ²
- Ocupación máxima : 60 % .
- Retranqueo máximo al frente : 15 m .
- No se permite el retranqueo a los laterales .
- Se podrán agrupar parcelas con el fin de implantar instalaciones de uso industrial.

Deberán realizarse en su totalidad los elementos de urbanización señalados en estas Normas en un plazo máximo de cuatro años, desde la aprobación definitiva de las NN.SS..

V . 8 . 5 . CONDICIONES DE USO .

El uso principal será el de almacén e industrias , permitiéndose usos secundarios como el de comercio y el de oficinas .

Se prohíbe de forma rigurosa la construcción de nuevas viviendas.

Para cada uno de los polígonos se precisará el establecimiento de una depuradora previa al vertido en la red general de saneamiento.

VI . NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR .

⁵ Existe un proyecto de urbanización ya realizado, que en principio ha resuelto esta situación.

⁶ En la actualidad se está redactando el correspondiente Proyecto de Urbanización, que habrá de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de estas NN.SS.

VI . 1 . ORDENANZAS GENERALES .

VI . 1 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Incluye los sectores de Suelo Apto para Urbanizar reflejados en los Planos de Zonificación .

VI . 1 . 2 . REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR .

A) Condiciones de desarrollo .

Para cada sector será condición necesaria la aprobación de un Plan Parcial , donde aparecerán expresamente justificados el suministro de agua , energía eléctrica , vertido y depuración , así como las autorizaciones de acceso por carreteras .

B) Ejecución del sistema general en cada sector .

La obtención de suelo se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita de los propietarios . Las obras de urbanización de los sistemas generales las realizarán directamente los promotores , siendo el sistema de actuación el de compensación .

La ejecución de sistemas generales externos al sector, pero necesarios para su desarrollo , correrá también a cuenta de los promotores del Plan . Los sistemas interiores desarrollados por un sector que sirvan con posterioridad a otro sector se considerarán sistemas generales y su utilización por este último quedará condicionada al desarrollo previo de la parte proporcional de su coste actualizado en relación a la superficie de cada sector .

C) Cesiones obligatorias .

Serán las establecidas en los arts . 20. 1 a) y b) , y 205 de la L.S. /92 , y en el art. 46 del R.G.U., en el R.D .L 5/96 de 7 de Junio, y en el art. 1 de la Ley 5/1997, de Medidas urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de Castilla - La Mancha.

D) Ejecución de sistemas interiores en cada sector .

La obtención de suelo se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita de los propietarios . Las obras de urbanización corresponderá en su totalidad a los propietarios .

E) Sistema de actuación .

Se utilizará el Sistema de Compensación .

F) Conservación de la urbanización .

Terminadas las obras de urbanización por el promotor , se podrán ceder al Ayuntamiento , que asumirá su conservación una vez llevada a cabo la recepción definitiva de las obras . Cuando el Ayuntamiento no acepte la conservación de la urbanización , ésta será a cuenta de los propietarios , que se constituirán en Entidad Urbanística colaboradora .

G) Plazos de presentación y ejecución de Planes Parciales .

Los Planes Parciales habrán de presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. . Con la aprobación definitiva de dichos Planes Parciales se adquirirá el derecho a urbanizar .

Para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico deberán cumplirse los deberes de cesión , equidistribución y urbanización , todo ello en el plazo máximo de 3 años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S.

El derecho a edificar , que se adquiere con el otorgamiento de licencia , habrá de concretarse en el plazo máximo de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico .

Aquellos terrenos calificados como Suelo Apto para Urbanizar con anterioridad a la aprobación de las presentes N.N.S.S. , dispondrán de un plazo máximo de un año, desde la aprobación definitiva de estas Normas , para la presentación del Plan Parcial .

Aquellos terrenos calificados como Suelo Apto para Urbanizar con anterioridad a la aprobación de estas Normas y con Planes Parciales aprobados , dispondrán de un plazo máximo de 3 años , a partir de la aprobación definitiva de dichos Planes Parciales, para concretar el derecho al aprovechamiento urbanístico.

VI . 1 . 3 . CONDICIONES ESPECIFICAS .

Los elementos naturales de arbolado , cauces de agua , etc , deberán ser conservados, integrándose en la distribución del Plan Parcial .

VI. 1. 4. USOS .

Serán los que se establezcan particularmente en cada uno de los sectores y que se encuentra reflejado en los apartados siguientes.

VI . 2 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR DE ESPINOSILLO .

Este sector cuenta con Plan Parcial aprobado , siendo la distribución general por usos la siguiente :

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Superficie total del polígono | 125.864 m² |
| Densidad | 13 viv/Ha. |
| Espacios libres | 12.950 m² |
| Red viaria | 20.863 m² |
| Equipamiento | 4.142 m² |
| Residencial unifamiliar | 87.909 m² |

Las condiciones de aprovechamiento son :

| | |
|--------------------------|---|
| Parcela mínima | 600 m² |
| Edificabilidad | 0,70 m² / m². |
| Ocupación máxima | 35 % |
| Retranqueos | 3 m a linderos y 8 m a vía pública . Se podrá adosar la edificación. |
| Tipología | aislada , pareada y adosada |
| Altura máxima | 6,5 m a alero. |
| Número de plantas | 2 plantas. Se permiten se misótanos que no levanten más de 1,40 m sobre rasante. |
| Fondo edificable | 15 m. |

- La edificación deberá cumplir lo establecido, respecto a la zona de afección del ferrocarril, lo dispuesto en el art. 282 del Real Decreto 1211/90 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/87 de 30 de Julio, de Ordenación de bs Transportes Terrestres. Es to se concreta en el establecimiento de unas distancias dedominio público,

servidumbre y afección de 8, 20 y 50 m, medidas desde el borde exterior de la arista de la explanación.

De acuerdo con el Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T, y ante el previsible aumento de población, se deberá estudiar la construcción de un cruce a distinto nivel en colaboración con las Urbanizaciones de los Manzanos y Ferrocarril Sur y el polígono de Arroyo de las Parras. El costo de las obras irá a cargo de los promotores.

VI. 3. NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR PRADO DEL ARCA.

Cuenta con Plan Parcial aprobado, siendo la distribución general por usos la siguiente:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Superficie total del polígono | 358.968 m² |
| Densidad | 10 viv/Ha. |
| Espacios libres | 62.441 m² |
| Red viaria | 48.206 m² |
| Equipamiento | 44.556 m² |
| Residencial unifamiliar | 203.765 m² |

Las condiciones de aprovechamiento son :

| | |
|-------------------------|--|
| Parcela mínima | 600 m² |
| Edificabilidad | 0,45 m²/m² en parcela de 600 m² 0,45 m²/m² en parcela singular 0,70 m²/m² en parcela de viviendas agrupadas (P.V.A.) 40% en parcela de 600 m² |
| Ocupación máxima | 40% en parcela singular 45% en P.V.A. |
| Retranqueos | P.V.A: A fachada 5 m. A linderos 0 m. A fondo 12 m. |

P.600: A fachada 10 m.

A linderos 0 ó 3 m.

A fondo 15 m.

Parcela singular: Ver plano 4 del P.P

Tipología

aislada , pareada , adosada y en hilera

Altura máxima

6,5 m a alero.

Número de plantas

2 plantas. Se admiten sótanos y semisótanos (1,30 m por encima de la rasante)

- La línea de edificación seguirá lo dispuesto en el art. 27. de la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha.
- El acceso desde la CM-5001 deberá ser unitario con el polígono de Chaparral Sur, tal y como queda grafiado en el plano nº 15 -1.

VI . 4 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR PARAJE DE VALDEFUENTES .

Este sector procede de una modificación puntual de las NN.SS del 86 y habrá de desarrollarse mediante la tramitación de un Plan Parcial . Cuenta con una superficie de 149.700 m²

Las condiciones generales de uso y aprovechamiento serán las siguientes :

| | |
|--------------------------|--|
| Parcela mínima | 250 m² |
| Altura máxima | 2 plantas o 9 m a aleros. |
| Ocupación máxima | 80 % |
| Edificabilidad | 1,20 m²/m² |
| Tipología | edificación exenta o adosada |
| Uso predominante | terciario y actividades productivas |
| Usos alternativos | viviendas de servicio y dotaciones |

VI . 5 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR ARROYO DE LAS PARRAS .

Este sector, con una superficie de 24 Ha, deberá desarrollarse por medio de un Plan Parcial y el correspondiente proyecto de urbanización. El P.P deberá ser

redactado antes de que transcurra un año de la aprobación de las presentes Normas y las obras necesarias serán terminadas antes de que transcurran cuatro años.

| | |
|--------------------------|---|
| Parcela mínima | 2.500 m². |
| Altura máxima | igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo |
| Densidad | 4 viv/Ha |
| Uso principal | Residencial |
| Usos alternativos | Dotacional y esparcimiento |
| Retranqueos | 3 m a todos los linderos en edificación aislada. 3 m a vía pública en edificación adosada. |

- La edificación deberá cumplir lo establecido, respecto a la zona de afección del ferrocarril, lo dispuesto en el art. 282 del Real Decreto 1211/90 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/87 de 30 de Julio, de Ordenación de bs Transportes Terrestres. Esto se concreta en el establecimiento de unas distancias de dominio público, servidumbre y afección de 8, 20 y 50 m, medidas desde el borde exterior de la arista de la explanación.

De acuerdo con el Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T, y ante el previsible aumento de población, se deberá estudiar la construcción de un cruce a distinto nivel en colaboración con las Urbanizaciones de los Manzanos y Ferrocarril Sur y el polígono de Espinosillo. El costo de las obras irá a cargo de los promotores.

VI. 6 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR VALDEFUENTES II .

Será una extensión de las zonas industriales actualmente existentes . Ocupa una superficie aproximada de 29,9 Has.

| | |
|------------------------------|--|
| Parcela mínima | 500 m² |
| Altura máxima | 2 plantas o 6,5 m a alero. Desde la rasante a la cumbre 9 m |
| Ocupación máxima | 60 % |
| Edificabilidad máxima | 0,75 m² / 1 m² |
| Usos | Los únicos permitidos, industrial y almacenaje. |
| Tipología | adosada |

Precisará de un sistema de depuración, previo al vertido a la red general.

VI. 7 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR BUENAVISTA II .

Será una extensión de las zonas industriales actualmente existentes . Ocupa una superficie aproximada de 11,1 Has.

| | |
|------------------------------|---|
| Parcela mínima | 500 m² |
| Altura máxima | 2 plantas o 6,5 m al alero. Desde la rasante a la cumbrera 9 m |
| Ocupación máxima | 60 % |
| Edificabilidad máxima | 0,75 m² / 1 m² |
| Usos | Los únicos permitidos, industrial y almacenaje. |
| Tipología | adosada |

VI. 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR CHAPARRAL SUR.

VI.8.1. CARÁCTER.

Será una extensión de las zonas industriales actualmente existente y completará la oferta de suelo de este tipo. Ocupa una superficie aproximada de 13,4 Has. Precisa de la redacción de un Plan Parcial y el correspondiente proyecto de urbanización.

VI.8.2. APROVECHAMIENTO

| | |
|------------------------------|---|
| Parcela mínima | 500 m² |
| Altura máxima | 2 plantas ó 6,5 m al alero |
| Ocupación máxima | 60 % |
| Edificabilidad máxima | 0,75 m²/1 m² |
| Tipología | Adosadas |

- La línea de edificación seguirá lo dispuesto en el art . 27. de la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha.
- El acceso desde la CM-5001 deberá ser unitario con el polígono de Prado del Arca, tal y como queda grafiado en el plano nº 15 -1.

VI.8.3 USOS

Los únicos usos permitidos serán los de carácter industrial y de almacenaje.

Se permitirá la agrupación de parcelas para constituir implantaciones de mayor entidad.

8.4. DEPURACION Y VERTIDO.

En el Plan Parcial y correspondiente Proyecto de Urbanización se establecerá el sistema de depuración previo al vertido a la red general de alcantarillado.

VII . NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE .

VII . 1 . ORDENANZAS GENERALES .

VII . 1 . 1 . CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE .

El Suelo No Urbanizable es aquél que debe ser preservado del proceso urbanizador, bien por razones de defensa de sus valores naturales , bien por no ser necesario para la realización del desarrollo urbanístico previsto .

VII . 1 . 2 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación de estas Normas .

VII . 1 . 3 . CATEGORIAS .

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías :

- 1.Suelo No Urbanizable de Protección Agraria .
- 2.Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rural y Natural .
- 3.Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística .
- 4.Suelo Rústico de reserva

VII . 1 . 4 . CONSTRUCCIONES PERMITIDAS .

No se podrán realizar otras construcciones que las estrictamente necesarias destinadas a explotaciones agrícolas , forestales , cinegéticas , ganaderas o instalaciones al servicio de actividades relacionadas con la conservación del medio natural y rural que

guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio y de la Consejería de Agricultura .

Se podrán realizar instalaciones vinculadas a la ejecución , entretenimiento y servicio de obras públicas ; en ningún caso serán considerados como usos vinculados a una obra pública las instalaciones hoteleras , equipamientos comerciales o de ocio , gasolineras , industrias o talleres , si bien podrán ubicarse “*zonas recreativas*” de uso público .

Estarán permitidas la realización de obras de modificación o reforma de edificios existentes de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación , siempre que no suponga ampliación o cambio de uso , y no afecten al paisaje ; para cualquier otro uso , se necesitará la declaración previa de interés social o utilidad pública según dispone el art.44 . 2º del R.G.U. , tal como establece en el punto II . 4 . 12 . de estas Normas , y deberá remitirse a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación .

Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares , si la Ordenanza Particular lo permite , que sean necesarias para las explotaciones agrarias y queden vinculadas a las mismas , siempre que no exista posibilidad de formación de núcleos de población , tal como se define este concepto en el punto VII . 1 . 6 . de las presentes Normas . Para ello será necesaria la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo , previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y el Ayuntamiento .

VII . 1 . 5 . CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS .

Las edificaciones relacionadas con la actividad primaria deberán cuidar su diseño , los materiales y colores utilizados , para adecuarse al máximo al entorno , ocultando los elementos disonantes con vegetación u otras soluciones apropiadas .

Los edificios destinados a viviendas cumplirán las mismas condiciones estéticas de la Ordenanza del Casco Antiguo .

Las aguas residenciales se conducirán siempre que sea posible a las redes generales de alcantarillado ; de no ser posible , se depurarán en la propia parcela . Encualquier caso , se ubicará una arqueta de registro antes del punto de vertido que permita analizar la composición de las aguas vertidas .

Las zonas recreativas incluirán las instalaciones imprescindibles para un área de estas característica : mesas , bancos , fuentes , papeleras , parrillas protegidas , etc .

VII . 1 . 6 . CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION .

A) Concepto de núcleo de población .

A los efectos de aplicación de las presentes Normas se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1°.- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 has.
- 2°.- La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de viviendas antes citadas, sea menor de 100 m.
- 3°.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

B) Terrenos a los que afecta .

Afecta a todos los terrenos clasificados como No Urbanizables , en sus diversas categorías de protección especial .

C) Características del Término Municipal .

Las edificaciones que excepcionalmente aparecen fuera de la delimitación del Suelo Urbano son de cuatro tipos , a saber :

Caseríos o granjas aisladas , que incluyen instalaciones agropecuarias y viviendas destinadas a trabajadores agrarios o guardería , dentro de fincas de carácter extensivo . Ocupan la zona Este del Término Municipal , fincas como El Calero , El Postuero , etc .

Edificaciones ligadas a explotaciones hortícolas , que son utilizadas para guardar enseres o productos , o como vivienda temporal . Aparecen en torno al Canal Bajo del Alberche .

Cuadras y naves aisladas para guardar el ganado o almacenamiento de alimentos . Se hallan dispersas en torno al Casco Antiguo del pueblo .

Viviendas unifamiliares aisladas de tipología claramente urbana , con formación de núcleo de población y utilización exclusiva como segunda residencia . También aparecen

naves destinadas a industria almacén ; esta tipología aparece en Espinosillo , en el cuadrante Sureste del Término Municipal .

D) Condiciones objetivas para impedir la formación de Núcleo de Población .

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo No Urbanizable en sus diversas variedades y con la finalidad de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en esta clase de suelo cumpla las condiciones siguientes:

1ª Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el apartado A).

2ª La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1 ha.

3ª La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 m.

4ª La altura máxima permitida será de 6 m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

5ª El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de $0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, debiendo ser el retranqueo a linderos 30 m como mínimo.

6ª A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

VII . 1 . 7 . NORMAS DE PLANEAMIENTO .

En todo el suelo calificado como No Urbanizable , en sus diferentes categorías , no habrá lugar a la formación de Planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrario , ya se trate de desarrollos de baja densidad , de polígonos industriales o de otro tipo , sino sólo de aquellos Planes que se refieran a la protección del paisaje , medio natural o rural , flora y fauna , y cultivos .

Toda actuación en este suelo , aparte de la normativa descrita anteriormente , deberá atenerse a la Legislación Agraria , la Legislación Ambiental y a las Legislaciones sectoriales

relacionadas con dicha actuación . En los casos que puedan suponer transformación de su destino originario se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental (R . D . 1131 / 88) .

VII . 1 . 8 . CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .

Todas aquellas construcciones existentes actualmente que no se atengan a la normativa dictada en estas Normas deberán adecuarse a ellas ; de lo contrario se entenderá que quedan fuera de ordenación .

La Urbanización “ El Cruce ” , que en las anteriores Normas aparecía calificada como Suelo Urbano Disperso, pasa a tener la calificación de Suelo No Urbanizable, quedando las edificaciones actuales fuera de ordenación.

Esta decisión se debe a la dispersión de las edificaciones y a la discontinuidad provocada por las carreteras que hacen muy dificultosa la acometida de infraestructuras , así como al hecho de situarse próxima al embalse de La Portina , con el consiguiente riesgo de vertido de residuos .

VII . 1 . 9 . AFECCIONES Y SERVIDUMBRES .

La Legislación sectorial establece unas limitaciones en cuanto a las actuaciones permitidas (construcciones , cerramientos , obras provisionales , etc) con el fin de proteger diversas infraestructuras : carreteras , cañadas y cordeles , ferrocarril , redes de alta tensión, embalses y canales , etc .

VII . 2 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA.

VII . 2 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Es el que aparece reflejado como tal en los Planos de Ordenación .

VII . 2 . 2 . CARÁCTER.

Esta categoría incluye aquellos terrenos que deben ser protegidos por su valor agrícola y disponer de infraestructuras de regadío . Dentro del Término Municipal afecta principalmente a los terrenos situados por debajo de la cota de nivel de bs 400 m.

VII . 2 . 3 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones de uso agrario (incluidas viviendas si las hubiere) será del 10 % de la parcela .

Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la actividad agraria se cumplirán los siguientes requisitos:

| | |
|--|--|
| <i>Parcela mínima.....</i> | <i>1 Has.</i> |
| <i>Tipo de edificación.....</i> | <i>Aislada</i> |
| <i>Altura máxima permitida</i> | <i>2 plantas o 6 m sobre el nivel de terreno en contacto con la edificación.</i> |
| <i>Retranqueos mínimos.....</i> | <i>30 m a linderos o camino público</i> |
| <i>Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables</i> | <i>100 m</i> |

Podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar , no ligada a la explotación, de uso exclusivamente residencial siempre que la parcela mínima supere las 25 Has.

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda más por cada 100 Has.

VII . 3 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL MEDIO RURAL Y NATURAL .

VII . 3 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Se halla definido en los Planos de Ordenación .

VII . 3 . 2 . CARÁCTER .

Corresponde a aquellas superficies en las que se desarrollan la agricultura extensiva , ganadería , actividades cinegéticas y forestales , de forma tradicional . También aquellos espacios de mayor valor natural , donde la vegetación se halla en buenas condiciones de conservación .

VII . 3 . 3 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .

El porcentaje máximo de superficie ocupada por edificaciones relacionadas con la explotación (incluidas viviendas si las hubiere) será del 2,5 % de la parcela .

Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la explotación de la finca se cumplirán los siguientes requisitos :

| | |
|--|---|
| <i>Parcela mínima.....</i> | <i>1 Has.</i> |
| <i>Tipo de edificación.....</i> | <i>Aislada</i> |
| <i>Altura máxima permitida.....</i> | <i>2 planta o 6 m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación</i> |
| <i>Retanqueos mínimos</i> | <i>30 m a linderos o camino público</i> |
| <i>Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables</i> | <i>100 m</i> |

Podrá construirse una vivienda familiar no ligada a la explotación , de uso exclusivamente residencial , siempre que la parcela mínima supere las 50 Has.

Para parcelas mayores se podrá construir una vivienda familiar más por cada 100 Has.

VII . 4 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA.

VII . 4 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .

Es el que aparece señalado con este carácter en los Planos de Ordenación .

VII . 4 . 2 . CARÁCTER .

Corresponde a aquellos puntos con unas cuencas visuales más amplias y que permiten divisar entornos de gran valor natural , escenas rurales , paisajes y elementos singulares , etc .

VII . 4 . 3 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, obra o actuación que modifique sustancialmente la morfología y la vegetación existentes.

VII .5. ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

VII . 5 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN

Es el que aparece señalado con este carácter en los Planos de Ordenación

VII . 5 . 2 . CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

En el suelo rústico de reserva serán posibles todas aquellas actuaciones permitidas para esta clase de suelo en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004).

A los efectos de lo establecido en el artículo 54.2 del TRLOTAU, se entenderá que resultará viable una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva cuando concurra el conjunto de las siguientes circunstancias:

1. La actuación urbanizadora propuesta debería tener la dimensión mínima que permita su viabilidad.

2. La actuación urbanizadora propuesta deberá tener contacto directo en al menos la cuarta parte de su perímetro con suelo urbano consolidado, o con suelos urbanos no consolidados, o urbanizables cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión hayan sido aprobados definitivamente.

3. No podrán producirse vacíos o discontinuidades entre los nuevos tejidos urbanos a crear y los existentes o previstos, salvo que los espacios carentes de edificación sean destinados a sistemas generales dotacionales o al sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas.

VIII . NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION .

En aquellos espacios próximos a vías de comunicación, cauces fluviales y determinadas infraestructuras se hallan sujetos a ciertas servidumbres y afecciones

VIII . 1 . VIAS DE COMUNICACION .

A) Autovía de Extremadura (Variante de Talavera) .

Cualquier elemento constructivo deberá situarse a una distancia de 100m , medidos desde las aristas exteriores de las calzadas de la autovía , a lo largo de toda la Variante de Talavera .

Toda conducción subterránea deberá situarse fuera de la Zona de Dominio Público (8 m desde la arista exterior de la explanación)

Cualquier nuevo acceso a la Autovía deberá ser objeto de Estudio de Detalle del mismo y autorización por parte del órgano competente del Ministerio de Fomento .

B) Carreteras Comarcales : CM - 5001 Talavera de La Reina - L.P. de Avila (por Sotillo de La Adrada) y CM - 5100 Talavera de La Reina - L.P. de Avila(por Buenaventura) .

Cualquier edificación deberá situarse a una distancia mínima de 18 m del borde exterior de la calzada . En Suelo Urbano Consolidado esta distancia será de 10 m . Asimismo , los cerramientos diáfanos se situarán a una distancia mínima de 8 m de la arista exterior .

En la Zona de Afección (hasta 30 m desde la carretera) la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación requerirá autorización del Organismo del que dependa la carretera .

Cualquier nuevo acceso requerirá de la preceptiva autorización administrativa . En las zonas de desarrollo urbano existente o previsto se procurará establecer accesos únicos y canalizar la circulación mediante vías de servicio .

C) Carreteras Locales : TO - 9041 - V de la C -503 a TO -904 (por Pepino) y TO - 9042 - V.

Cualquier edificación deberá situarse a una distancia mínima de 18 m del borde exterior de la calzada . Los cerramientos diáfanos se situarán a una distancia mínima de 8m.

En el Casco Urbano de Pepino se mantendrán las alineaciones existentes .

En Valdefuentes y en el Suelo Apto para Urbanizar esta distancia será de 10 m , contados desde la arista exterior de la calzada .

En la Zona de Afección (hasta 30 m desde la carretera) la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación requerirá la autorización del Organismo del que dependa la carretera .

Cualquier nuevo acceso requerirá de la preceptiva autorización administrativa . En las zonas de desarrollo urbano existente o previsto se procurará establecer accesos únicos y canalizar la circulación mediante vías de servicio .

D) Caminos Vecinales .

Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 18 m , contados desde la arista exterior . Los cerramientos diáfanos se situarán a una distancia mínima de 8 m .

E) Caminos Municipales .

Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 15 m , contados desde la arista exterior . Los cerramientos diáfanos se situarán a una distancia mínima de 3 m .

F) Líneas Férreas .

No se permiten edificaciones a menos de 20 m , ni cerramientos a menos de 5 m

En la Zona de Afección (hasta 30 m desde la vía férrea) la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación requerirá la autorización del Organismo del que dependa el ferrocarril .

VIII . 2 . VIAS PECUARIAS .

Según la clasificación de vías pecuarias del Municipio, redactada por el Ministerio de Agricultura en el año 1960 , existen cuatro vías :

1 . Cordel de Extremadura .

- Anchura legal : 37 , 61 m .
- Recorrido dentro del Término Municipal : 9 Kms .
- Dirección general : Este - Oeste .
- Procede de Cazalegas y atraviesa el Término Municipal entrando en el Término de Talavera de la Reina .

2 . Cordel de Merinas .

- Anchura legal : 37 , 61 m .
- Recorrido aproximado en el Término : 5 Kms .
- Dirección general : Este - Sur .
- Procedente de San Román , se mantiene dentro del Término de Cervera de los Montes , en su límite con Pepino y entra en éste por el Cerro de los Jaranzos , terminando en el Cordel de Extremadura .

3 . Vereda de Cervera .

- Anchura legal : 20 , 89 m .
- Recorrido dentro del Término : unos 4 Kms .
- Dirección general : Norte - Sur .
- Arranca de la población de Talavera de la Reina .

4 . Colada de Salinillas .

- Anchura legal : 10 m .
- Recorrido aproximado : 1 , 5 Kms .

- Dirección general : Este - Oeste .
- Parte del Cordel de Extremadura paralela a la vía del tren .

La actual legislación vigente sobre Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de Marzo, considera estos terrenos en su artº 2 como **Bienes de Domini o Público de las CC.AA** y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

De la misma forma, la misma Ley en su artº 13, establece **que cuando se proyecte una obra pública** sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo de la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel. En ningún caso se otorgará licencia de obra sobre estos terrenos a particulares, toda vez que tienen la consideración de **“Suelo no Urbanizable especialmente protegido”**.

Los usos permitidos se encuentran recogidos en los artº 16 y 17 de la mencionada Ley.

Para garantizar la integridad de estos bienes de dominio público y antes de concederse cualquier licencia de obra en terrenos que lindan con las vías pecuarias, será necesario solicitar el informe del Servicio de Montes y Medio Ambiente.

Así mismo, los viales de dichas urbanizaciones no deben afectar a las vías pecuarias.

VIII . 3 . RED FLUVIAL Y OBRAS HIDRAULICAS .

A) CAUCES FLUVIALES .

No se permitirán cerramientos a menos de 3 m del cauce de máxima crecida , ni construcciones a menos de 20 m .

Las construcciones necesitarán un permiso especial de la Comisaría de Aguas para su construcción , toma de aguas y vertidos en una distancia de 100 m de la línea de máxima crecida .

B) CANALES Y CONDUCCIONES DE AGUA .

No se permitirán construcciones a menos de 25 m de la obra del canal , ni construcción de pozos a menos de 100 m de la misma . Se precisará para ello de un permiso de la red de riegos del canal .

Se incluye a continuación el informe, de la Confederación Hidrográfica del Tajo para su cumplimiento exacto:

“Constituyen el dominio público hidráulico del Estado con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a).- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b).- Los cauces de corrientes naturales, continuas y discontinuas.

c).- Los lechos de los lagos y lagunas de los embalses superficiales en cauces públicos.

d).- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición de afección de los recursos hidráulicos.

El T.M de Pepino está afectado por el río Alberche y sus afluentes, así como de afluentes del río Tajo, canal Bajo del Alberche, acequias de riego y desagües.

Toda actuación que se realice en dominio público o zona de policía de los cauces, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo, según se establece en la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el Art. 6 de dicha Ley de Aguas y en el Art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986.

Las captaciones de aguas, ya sean superficiales o subterráneas necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, quien asimismo cederá los cauces y volúmenes necesarios de acuerdo con el Plan Hidrológico de la Cuenca.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del Proyecto de depuración de residuales base de la autorización, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entradas en funcionamiento de las mismas (Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas).

Finalmente cualquier instalación que se pretenda realizar a 25 m del eje del Canal Bajo del Alberche, a 15 m del eje de las acequias de riego principal, a 10 m del eje de las acequias secundarias o a la zona de expropiación más una franja de 3 m de los desagües, deberá ser previamente autorizada por esta Confederación Hidrográfica del Tajo.”

VIII . 4 . LINEAS ELECTRICAS .

Deberán cumplirse las distancias mínimas establecidas en los correspondientes Reglamentos electrotécnicos.

IX . NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

IX . 1 . PROTECCION DEL PERFIL DEL NUCLEO .

Se deberán cuidar especialmente las características tipológicas actuales del Casco Antiguo de Pepino . Para ello , se evitará la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inadecuadas por su disonancia y contraste respecto del conjunto .

IX . 2 . PROTECCION DEL PAISAJE .

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional se tendrán en cuenta , con carácter general , determinaciones relativas a :

- Protección de la topografía , impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno .
- Protección de cauces naturales y su flora asociada , así como acequias y canales de riego .
- Protección de plantaciones y masas forestales .
- Protección de caminos rurales , vías pecuarias , veredas , sendas ,

IX . 3 . CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS .

Conforme a lo dispuesto en el art 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y en el art 4 de la correlativa Ley Castellano - Manchega 4 / 90 de 25 de Mayo, los Ayuntamientos de esta C.C.A.A. están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial respectivo , adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro , pérdida o destrucción , como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza , daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese Patrimonio .

Por ello , el objeto del presente catálogo es la protección y conservación de los bienes inmuebles incluidos , debido a sus valores arquitectónicos , urbanísticos , históricos , artísticos , culturales , ambientales y paisajísticos .

Cualquier obra que se realice deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Cultura . Se recomienda limitar las obras permitidas a actuaciones de mantenimiento, consolidación y acondicionamiento.

IX . 3 . 1 . CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE PEPINO.

1 . Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Concepción.

1. Ubicación: Situada al Noroeste del Casco Antiguo, en una posición de ladera de montaña.
2. Tipología: Religiosa - Templo.
3. Edad - Estilo: Siglo XVIII. Estilo indefinido.
4. Estado de conservación aparente: Bueno. Recientes obras de mantenimiento.
5. Usos: El uso histórico de carácter religioso se mantiene en la actualidad.

2 . Ermita de Val Encinas.

1. Ubicación : Se halla situada al Sur del Canal Bajo del Alberche, en la Finca “Las Torres”.
2. Tipología: Religiosa - Ermita.
3. Estado de conservación aparente: Bueno.
4. Usos: El uso histórico de carácter religioso.

IX . 4 . NORMAS ARQUEOLOGICAS

Para dar cumplimiento a lo preceptuado en los arts 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha , dado que de la información arqueológica disponible se desprende la constatación o razonable presunción de existencia de restos de dicha índole en las áreas del mismo que se señalan , las actividades de edificación o de remoción de terrenos que , siendo susceptibles de incidir sobre tales restos , hayan de tener lugar en esas concretas áreas quedan sujetas al control arqueológico previo que se pasa a regular .

Previamente a cualquier actividad edificatoria o de remoción de terrenos que se tenga proyectado realizar sobre inmuebles incluidos en la zona de interés arqueológico, los propietarios o promotores implicados realizarán, a su cargo, estudio referente a su valor arqueológico.

Los trabajos arqueológicos de prospección o excavación deberán contar con la autorización de la Consejería de Educación y Cultura, que comprobará la adecuación del proyecto y la cualificación de los ejecutores.

El estudio arqueológico citado habrá de concluir en informe del director de los trabajos, acorde con las siguientes determinaciones: Valoración arqueológica del área estudiada y, en su caso, propuesta referente a la conservación e idonea localización de los restos detectados y a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

Dispondrá la realización de los trabajos arqueológicos o bien propondrá su continuación con fundamento en el relevante interés arqueológico del área contemplada.

Los informes arqueológicos a que se refiere la norma precedente habrán de ser presentados en la Consejería de Educación y Cultura, para su preceptivo visado, dentro de los diez días siguientes al de la conclusión del plazo autorizado para llevar a cabo los trabajos arqueológicos que les sirvan de base.

El visado definitivo de los informes arqueológicos deberá contener el pronunciamiento de la citada Consejería sobre cuantas cuestiones suscite la protección del Patrimonio Arqueológico afectado y, en concreto, las condiciones que hayan de incorporarse, con tal fin, a las correspondientes licencias urbanísticas.

El ámbito afectado por la presente regulación es el siguiente:

1. Yacimiento: Sector 22 de Pepino.
2. Adscripción cultural: Paleolítico.
3. Localización: Junto a la C - 503.

INDICE

| | |
|---|-----------|
| <u>I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO .</u> | 1 |
| <u>II. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE REVISION.</u> | 2 |
| <u>2º CARAC TERSTICAS GENERALES</u> | 2 |
| <u>I. ORIGENES HISTORICOS .</u> | 2 |
| <u>II.- ENCUADRE REGIONAL .</u> | 3 |
| <u>II . 1. DESCRIPCION GEOGRAFICA</u> | 3 |
| <u>III. - EL MEDIO FISICO</u> | 4 |
| <u>III . 1. GEOLOGIA</u> | 4 |
| <u>III . 2. EDAFOLOGIA</u> | 4 |
| <u>III . 3. HIDROGRAFIA</u> | 5 |
| <u>III . 4. CLIMATOLOGIA .</u> | 5 |
| <u>III . 5. PAISAJE .</u> | 6 |
| <u>III . 6. ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO</u> | 6 |
| <u>IV . CARAC TERISTICAS DEMOGRAFICAS .</u> | 9 |
| <u>IV . 1. INTRODUCCION .</u> | 9 |
| <u>IV . 2. EVOLUCION HISTORICA .</u> | 9 |
| <u>IV . 3. ESTRUCTURA DE LA POBLACION .</u> | 11 |
| <u>IV . 4. MOVIMIENTO NATURAL Y MOVIMIENTO MIGRATORIO .</u> | 11 |
| <u>IV . 5. PROYECCIONES DE POBLACION .</u> | 14 |
| <u>V . ACTIVIDADES ECONOMICAS .</u> | 15 |
| <u>VI . EL MEDIO URBANO .</u> | 18 |
| <u>VI . 1. USOS DEL SUELO .</u> | 18 |
| <u>VI . 2. LA PROPIEDAD DEL SUELO .</u> | 19 |
| <u>VI . 3. LA VIVIENDA .</u> | 20 |
| <u>VII . SITUACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS EQUIPAMIENTOS.</u> | 21 |

| | |
|--|-----------|
| <u>VII . 1 . RED VIARIA .</u> | 21 |
| <u>VII . 2 . ABASTECIMIENTO DE AGUA .</u> | 22 |
| <u>VII . 3 . SANEAMIENTO .</u> | 23 |
| <u>VII . 4 . RESIDUOS SOLIDOS .</u> | 23 |
| <u>VII . 5 . AGUAS RESIDUALES URBANAS .</u> | 23 |
| <u>VII . 7 . EQUIPAMIENTOS</u> | 24 |
| | |
| <u>VIII . CAPACIDAD DE INVERSION MUNICIPAL .</u> | 25 |
| | |
| <u>IX . MODELO TERRITORIAL : PROPUESTAS DE ORDENACION Y GESTION .</u> | 26 |
| | |
| <u>I . DISPOSICIONES GENERALES .</u> | 28 |
| | |
| <u>I . 1 . FUNDAMENTO Y OBJETIVO DE ESTAS NORMAS .</u> | 28 |
| <u>I . 2 . AMBITO DE APLICACIÓN , VIGENCIA Y REVISION DE LAS N.N.S.S. .</u> | 28 |
| <u>I . 3 . CONTENIDO Y CARÁCTER DE LAS N.N.S.S. .</u> | 28 |
| | |
| <u>II . REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .</u> | 29 |
| | |
| <u>II . 1 . CLASIFICACION DEL SUELO .</u> | 29 |
| <u>II . 2 . CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS N.N.S.S.</u> | 30 |
| <u>II . 3 . FORMULACION , CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS N.N.S.S.</u> | 30 |
| <u>II . 4 . REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS .</u> | 31 |
| | |
| <u>III . NORMAS G ENERALES DE URBANIZACION .</u> | 36 |
| | |
| <u>III . 1 . ABASTECIMIENTO DE AGUA .</u> | 36 |
| <u>III . 2 . SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO .</u> | 37 |
| <u>III . 3 . RED VIARIA .</u> | 38 |
| <u>III . 4 . SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA .</u> | 39 |
| <u>III . 5 . PLANTACIONES .</u> | 39 |
| <u>III . 6 . OTROS SERVICIOS .</u> | 39 |
| | |
| <u>IV . NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .</u> | 40 |
| | |
| <u>IV . 1 . CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACION .</u> | 40 |
| <u>IV . 2 . CONDICIONES GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS .</u> | 43 |
| <u>IV . 3 . CONDICIONES GENERALES DE USO .</u> | 44 |
| <u>IV . 4 . CONDICIONES ESTETICAS .</u> | 46 |
| <u>IV . 5 . CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION .</u> | 46 |
| | |
| <u>V . NORMAS PARA EL SUELO URBANO .</u> | 46 |

| | |
|--|------------|
| <u>V . 1 . ORDENANZAS GENERALES .</u> | 46 |
| <u>V . 2 . ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA .</u> | 48 |
| <u>V . 4 . ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA VERDE .</u> | 52 |
| <u>V . 5 . ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO .</u> | 53 |
| <u>V . 6 . ORDENANZA DE TRANSICION DEL CASCO ANTIGUO .</u> | 55 |
| <u>V . 7 . ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA .</u> | 57 |
| <u>V . 8 . ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL .</u> | 83 |
| | |
| <u>VI . NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR .</u> | 85 |
| | |
| <u>VI . 1 . ORDENANZAS GENERALES .</u> | 86 |
| <u>VI . 2 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR DE ESPINOSILLO .</u> | 88 |
| <u>VI . 3 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR PRADO DEL ARCA .</u> | 89 |
| <u>VI . 4 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR PARAJE DE VALDEFUENTES .</u> | 90 |
| <u>VI . 5 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR ARROYO DE LAS PARRAS .</u> | 90 |
| <u>VI . 6 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR VALDEFUENTES II .</u> | 91 |
| <u>VI . 7 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR BUENAVISTA II .</u> | 92 |
| <u>VI . 8 . NORMAS PARTICULARES PARA EL SECTOR CHAPARRAL SUR .</u> | 92 |
| | |
| <u>VII . NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE .</u> | 93 |
| | |
| <u>VII . 1 . ORDENANZAS GENERALES .</u> | 93 |
| <u>VII . 2 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRARIA .</u> | 97 |
| <u>VII . 2 . 1 . AMBITO DE APLICACIÓN .</u> | 97 |
| <u>VII . 2 . 2 . CARÁCTER .</u> | 97 |
| <u>VII . 3 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL MEDIO RURAL Y NATURAL .</u> | 98 |
| <u>VII . 4 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA .</u> | 100 |
| <u>VII . 5 . ORDENANZA PARTICULAR DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA</u> | 100 |
| | |
| <u>VIII . NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION .</u> | 101 |
| | |
| <u>VIII . 1 . VIAS DE COMUNICACION .</u> | 101 |
| <u>VIII . 2 . VIAS PECUARIAS .</u> | 103 |
| <u>VIII . 3 . RED FLUVIAL Y OBRAS HIDRAULICAS .</u> | 104 |
| <u>VIII . 4 . LINEAS ELECTRICAS .</u> | 105 |
| | |
| <u>IX . NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO</u> | 106 |
| | |
| <u>IX . 1 . PROTECCION DEL PERFIL DEL NUCLEO .</u> | 106 |
| <u>IX . 2 . PROTECCION DEL PAISAJE .</u> | 106 |
| <u>IX . 3 . CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS .</u> | 106 |
| <u>IX . 4 . NORMAS ARQUEOLOGICAS</u> | 107 |