

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3**  
**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY – CUENCA**

**OBJETO**  
RECTIFICACION DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACION  
DETALLADA DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL POM

SERVICIO TECNICO DE URBANISMO  
**AYUNTAMIENTO DE QUINTANAR DEL REY**  
AGOSTO DE 2011

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3.  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY**

**Este documento contiene:**

La documentación completa del texto de la Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Quintanar del Rey.

Quintanar del Rey, agosto de 2011.

Vº Bº El Alcalde

El arquitecto municipal

Fdo: Martín Cebrián López.

Fdo: Enrique F. Garví Ortells.

## INDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.....</b>	<b>5</b>
1.1    NORMATIVA ESTATAL.....	5
1.2    NORMATIVA AUTONÓMICA.....	7
1.3    NORMATIVA MUNICIPAL.....	7
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>8</b>
<b>3. DELIMITACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ELEMENTOS ASUMIDOS.....</b>	<b>8</b>
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>9</b>
<b>1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>9</b>
1.1    ANTECEDENTES.....	9
1.2    INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN.....	9
<b>2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>9</b>
<b>3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>10</b>
3.1    JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.....	10
3.2    JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO 1 DEL TRLOTAU.....	11
3.3    JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 31 DEL TRLOTAU.....	11
<b>4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>12</b>
4.1    RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 1 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	12
4.2    RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 3 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	20
4.3    RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO.....	23
4.4    RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL TÍTULO VI DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA).....	25
4.5    RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL TÍTULO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO (SR).....	30
<b>5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>46</b>
<b>6. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....</b>	<b>46</b>
<b>NORMAS URBANISTICAS.....</b>	<b>47</b>
<b>TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>47</b>
CAPÍTULO 1.    DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	47
CAPÍTULO 3.    DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	50
CAPÍTULO 4.    DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO.....	51
<b>TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA).....</b>	<b>54</b>
CAPÍTULO 2.    CLAVE 01: RESIDENCIAL INTENSIVO.....	54
CAPÍTULO 3.    CLAVE 02: RESIDENCIAL ENSANCHE.....	54
CAPÍTULO 5.    CLAVE 04: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.....	54
CAPÍTULO 6.    CLAVE 11: PRODUCTIVO INTENSIVO.....	55

<b>TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR) ....</b>	<b>58</b>
CAPÍTULO 1.    CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP): SUBCATEGORÍA 51. PROTECCIÓN AMBIENTAL. ....	58
CAPÍTULO 2.    CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52. PROTECCIÓN CULTURAL. ....	59
CAPÍTULO 3.    CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 53, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL. ....	61
CAPÍTULO 4.    CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 54, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA. ....	65
CAPÍTULO 6.    CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA. ....	68
<b>CUADROS RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>72</b>
<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y LÓGICA SECUENCIAL .....</b>	<b>73</b>
<b>CATALOGO DE SUELO PUBLICO DE USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>74</b>
<b>CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS .....</b>	<b>75</b>

## MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del ámbito afectado por la presente modificación en el momento de la elaboración de la misma.

### 1. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

#### 1.1 NORMATIVA ESTATAL.

- Ley de 16 de Diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de Abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 176, de 23-07-60.
- Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, que aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE de 15 y 16-09-78.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se Aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. BOE 31-01-78 y BOE 01-02-79.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. BOE de 31-01-78 y BOE de 01-02-79.
- Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Afectada por STC 61/1997, de 20 de marzo). BOE nº 99, de 25-04-1997 y BOE 159, de 04-07-1997.
- Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE nº 156, de 30-6-1992. (Afectada por STC 61/1997, de 20 de Marzo. BOE 99, de 25-04-97 y 159 de 4-7-1998 y Derogada parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones).
- Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. BOE 71 de 24-3-95.
- Sentencia 61/1997, de 20 de Marzo, del Tribunal Constitucional, respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, (se incluye únicamente el Fallo de la Sentencia). BOE de 25-04-1997.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. BOE 175, de 23-07-97.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. BOE 89, de 14-4-1998. Derogada por la Ley 8/2007, del suelo.
- Ley 8/1999, de 6 de Abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. BOE 84, de 8-04-1999.
- Real Decreto 1525/1999, de 1 de Octubre, por el que se Aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES). BOE de 08-10-1999.
- Plan Nacional de Infraestructuras, 2000-2007. Presentación Power Point. Fuente: Ministerio de Fomento.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. BOE 151, de 24-06-2000.
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005. Documento PDF. BOE de 12-1-2001. Modificado por el Real Decreto 1721/2004.
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación. BOE 157, de 02-07-2002.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de Septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente. Parte General y de Edificación (NCSE-02). BOE 244, de 10-11-2002.
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. BOE 121, de 21-05-03.
- Real Decreto 1042/2003, de 1 de Agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo O a efectos de la adquisición protegida de viviendas. BOE 198, de 19-8-2003.
- Orden FOM/2899/2003, de 14 de Octubre, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. BOE 252, de 21-10-2003.
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. Documento PDF. BOE 181, de 17-7-2004.
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. BOE 107, de 5-5-2005.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas. BOE 165, de 12-7-2005.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Documento PDF. BOE 166, de 13-7-2005.
- Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE 27, de 31-1-2007.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## 1.2 NORMATIVA AUTONÓMICA.

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha –DOCM nº 97. 21-mayo-2010-
- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha - DOCM nº 179. 28-septiembre-04-
- Decreto 242/2004, de 27 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha. – DOCM nº 137. 30-julio-2004-
- Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto 177/2010, de 1 de julio, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004. (DOCM nº 50. 8-abril-2003)
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (DOCM nº 129. 7-julio-2010)
- Decreto 124/2006 de 19 de Diciembre, de Transparencia Urbanística. (DOCM, Nº 265. 22-dicbre-2006)
- Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se prueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (D.O.C.M.: 29-ABR-2011)
- Decreto 34/2011, de 26 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M.: 29-ABR-2011)

## 1.3 NORMATIVA MUNICIPAL.

El planeamiento vigente en el municipio de Quintanar del Rey es el Plan de Ordenación Municipal (POM), aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en su reunión del día 15 de junio de 2005.

El acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 129, de fecha 29 de junio de 2.005.

Las Normas Urbanísticas del POM se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca nº 87, de fecha 29 de julio de 2.005.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Debido a la reciente elaboración del Plan de Ordenación Municipal y al carácter puntual de esta Modificación, este documento se remite a la información urbanística propia del POM.

## **3. DELIMITACIÓN**

El ámbito de la presente modificación comprende la totalidad del término municipal, afectando a todos los terrenos clasificados por el Plan de Ordenación Municipal, en sus diversas categorías.

## **4. ELEMENTOS ASUMIDOS**

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica (Plan de Ordenación Municipal), a excepción, lógicamente, de lo relativo a los parámetros que se modifican. El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se exponen en la Memoria Justificativa.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 1.1 ANTECEDENTES.

La presente modificación del POM se realiza al amparo de lo establecido en el artº 34.1 del TRLOTAU, por el cual "corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal..."

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes del TRLOTAU. También se menciona en el TÍTULO TERCERO, Capítulo II del Reglamento de Planeamiento (RP), donde en su artº 117 se indica que "la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento".

El artº 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del POM de Quintanar del Rey establece también que, "si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan de Ordenación Municipal. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos en el artº 41 del TRLOTAU y en el artº 119 RP. La coherencia deberá justificarse expresamente".

La reconsideración del contenido del POM que es objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación del Plan de Ordenación Municipal".

Como se justifica en los apartados que siguen, la modificación no afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecida en el POM.

#### 1.2 INSTRUCCIÓN Y ACUERDO DE INICIACIÓN.

El Ayuntamiento de Quintanar del Rey desea promover la Modificación Puntual nº 3 del POM, por medio de la cual se procederá a la rectificación de varias determinaciones de la ordenación detallada (OD) contenidas en el documento de las Normas Urbanísticas.

Para ello ha encargado al arquitecto que suscribe la redacción de la presente Modificación Puntual nº 3, en los términos que a continuación se describen.

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Los objetivos que pretende cumplir la presente Modificación Puntual nº 3 del POM son los siguientes:

1. Rectificar determinaciones relativas a las actuaciones en suelo rústico, en sus distintas categorías, que establecen unos parámetros edificatorios y de ocupación más restrictivos que los previstos en la normativa autonómica vigente y, en particular, en el Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
2. Rectificar varios artículos de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación del Plan han provocado numerosas dificultades en su aplicación, debido a su incorrecta redacción, farragosa y poco comprensible, que ha dado lugar a interpretaciones equívocas.

3. Rectificar y definir de manera más sencilla ciertos requisitos relativos a volumen, altura de cornisa, saliente de vuelos, procedimiento de medición de alturas, etc. que el POM contempla de manera diferente a como lo hacía el planeamiento anterior, lo cual ha provocado que muchos edificios construidos en fecha inmediatamente anterior a la aprobación del presente POM se encuentren en situación de fuera de ordenación.
4. Resolver determinadas situaciones de omisión de usos no contemplados en el suelo industrial (uso hostelero y hotelero), así como restricciones injustificadas en relación con la superficie máxima para el uso terciario, subgrupo comercial, en el suelo urbano de uso global residencial.

### **3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

#### **3.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.**

La promoción de la Modificación Puntual es conveniente y la solución propuesta se justifica a partir de los siguientes puntos:

- Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas.
- El sometimiento a determinaciones de ordenación más rigurosas que las de los municipios del entorno supone un freno competitivo para la población en su interés para ser polo de atracción de actividades económicas dentro de las permitidas en el suelo rústico. Se ha constatado en los años transcurridos desde la aprobación del POM la renuncia de determinadas iniciativas empresariales que pretendían instalarse en el término, ante la excesiva dureza de las determinaciones vigentes. Esas iniciativas, sin embargo, podrían haber prosperado si los requisitos hubieran sido las establecidas en el TRLOTAU y los reglamentos que lo desarrollan.
- La complejidad de la redacción de determinados artículos de las Normas Urbanísticas ha dado lugar a distintas interpretaciones de los mismos, no sólo por los profesionales o la ciudadanía en general, si no incluso por los propios servicios técnicos municipales. La simplificación de las determinaciones de estos artículos permitirá establecer con claridad cuáles son los objetivos que se pretenden conseguir.
- Modificar los requisitos de volumen, medición de alturas, salientes de voladizos, etc, establecidos en el planeamiento anterior no parece una práctica aconsejable, ya que con ello se provoca la automática inclusión de muchos inmuebles en situación de fuera de ordenación, algunos de ellos construidos muy recientemente. Es el caso del artículo 6.3.7: "Alturas de edificación" donde las alturas se contemplan en función de la anchura de la calle, pero de manera distinta a como lo hacía el planeamiento anterior. O el caso de la Sección 8. "Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados", que contiene los artículos 5.1.41 a 5.1.44 donde se establece un saliente máximo del 50% de la acera, requisito no previsto en el planeamiento anterior al Plan.
- En la aplicación de las Normas Urbanísticas del POM se ha comprobado la omisión de ciertos usos que de manera injustificada no se han incluido en algunas clases de suelo. Es el caso de los usos hotelero y hostelero, prohibido en la Zona Productivo Intensivo -Clave 11- y permitido en la zona de ordenanza Productivo Exento -Clave 12-, cuando en el Plan no hay previsión de superficie alguna para Productivo Exento, lo que en la práctica supone que no es posible el uso hotelero en suelo de uso global industrial.
- También se considera conveniente modificar varios artículos que han impedido desde la fecha de aprobación del Plan llevar a buen término algunas iniciativas de establecimientos comerciales del tipo de supermercados de gran superficie que deseaban ubicarse dentro del casco urbano. Y ello porque, de manera injustificada, y a diferencia de otras localidades, el Plan prohíbe la implantación, en suelo de uso global residencial, del uso terciario-comercial para establecimientos con superficies de venta mayores de 400 m<sup>2</sup> para comercio alimentario y de 800 m<sup>2</sup> para los no alimentarios.

- Conveniente es también recoger en las Normas Urbanísticas una tipología edificatoria que se ha desarrollado de forma importante sobre todo en manzanas céntricas de la localidad, y que sin embargo no está prevista en aquéllas. Se trata de inmuebles de uso residencial construidos alrededor de un espacio semi-público abierto por uno de sus lados a una vía pública, y en los que se localizan viviendas y locales comerciales que únicamente tienen fachada a este espacio abierto. Dicho espacio no se cede como vía pública, ya que tiene aprovechamiento de su subsuelo para aparcamiento privado de vehículos.
- También se considera conveniente y justificada la necesidad de modificar determinados artículos a fin de dar una respuesta a solares y/o construcciones existentes cuya única fachada recaer sobre callejones de anchura inferior a la indicada en aquéllos, y que por lo tanto tendrían la consideración de inedificables.

### 3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TÍTULO 1 DEL TRLOTAU.

La modificación planteada, por la materia de que es objeto y su escasa entidad, no afecta a los criterios y fines previstos en el Título 1 del TRLOTAU.

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 31 DEL TRLOTAU.

La innovación propuesta no afecta a la edificabilidad correspondiente a la parcela objeto de modificación, que se mantiene igual respecto a las previsiones del planeamiento actual.

#### 4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

##### 4.1 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 1 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

La presente MP propone rectificar varios artículos de este capítulo de las Normas Urbanísticas que desde la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal han provocado numerosas dificultades en su aplicación, debido a su redacción farragosa y poco comprensible, que ha dado lugar a interpretaciones equívocas.

###### 4.1.1 **Artículo 5.1.10. Chaflán.**

Rectificación del enunciado de este artículo, relativo al sistema de medición del chaflán obligatorio en las esquinas. El enunciado actual indica que la medición se realizará perpendicularmente a la bisectriz del ángulo correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada, pero sin indicar cuál será la longitud a medir, para luego decir que el chaflán mínimo se calcula con una línea trazada a dos metros de ambas fachadas desde la esquina.

El enunciado actual del artículo dice así:

Artº 5.1.10 Chaflán.

*Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada que se intersecan. Se fija como chaflán mínimo 2,82 metros a respetar en todas las esquinas (línea trazada a dos metros de ambas fachadas desde la esquina).*

Se propone modificarlo por el siguiente enunciado:

Artº 5.1.10 Chaflán.

*Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada que se intersectan, respetando en todas las plantas sobre y bajo rasante una longitud mínima de 2,80 m.*

###### 4.1.2 **Artículo 5.1.23. Ático.**

Este artículo define lo que se entiende por ático como el "volumen útil bajo cubierta del edificio, retranqueado de la alineación de fachada del mismo" Sin embargo, no define cuál deba ser este retranqueo, ni el uso que es posible dar a este espacio, ni tampoco los límites de lo que se entiende por volumen útil bajo cubierta. La rectificación del enunciado pretende establecer un retranqueo fijo de tres (3) metros a la alineación fija de fachada definida en el artº 5.1.5; así como definir la planta de ático de forma más precisa, con el fin de no dar lugar a interpretaciones erróneas del mismo, pero sobre todo evitar que edificaciones ejecutadas de acuerdo al planeamiento anterior se encuentren ahora en situación de fuera de ordenación.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.23 Ático.

*Es el volumen útil bajo cubierta del edificio, retranqueado de la alineación de fachada del mismo.*

Se modifica por el siguiente:

Artº 5.1.23 Ático.

*Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma, retranqueándose un mínimo de tres (3) metros respecto de la alineación fija de fachada. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.*

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

*Se prohíben los "sobreáticos", así como toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Se permiten solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse, y que se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros retráctiles en fachada, u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.*

**4.1.3 Artículo 5.1.29. Alturas máxima y mínima de la edificación.**

Se propone modificar el enunciado de este artículo, en consonancia con el siguiente, con el fin de definir de manera más sencilla lo que se entiende por el volumen máximo que deben respetar las construcciones planteadas por encima de la arista de coronación, la altura de cumbre y la altura mínima permitida.

El volumen máximo será el definido por la intersección de un plano inclinado a 45º sexagesimales apoyado en la alineación fija de la fachada a vial o espacio público y la cara superior del forjado de la última planta permitida.

Se propone también referir la altura mínima de la edificación al número máximo de plantas y no a la altura máxima medida en metros.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.29 Alturas máxima y mínima de la edificación.

*La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar cámaras, áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza (con un máximo de 90 cm o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados de 45 grados sexagesimales, que se apoyan en la arista de coronación (tanto la de la fachada exterior como la de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 3,5 metros por encima de ella. La altura mínima de la edificación se fija en un 70 % de la altura máxima, salvo para edificios situados en calles con altura máxima permitida de 6,75 metros.*

La rectificación que se propone modifica el artículo del siguiente modo:

Artº 5.1.29 Alturas máxima y mínima de la edificación.

*La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, cámaras bajo cubierta inclinada, torreones de ascensor, cajas de escalera, pérgolas, petos de terraza (con un máximo de 160 cm desde la arista de coronación o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y otros elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las*

chimeneas) queden contenidos dentro del volumen definido por la cara superior del forjado de la última planta permitida y un plano inclinado 45º sexagesimales que se apoya en la alineación fija de fachada tanto exterior como interior. Se exceptúan de esta condición las plantas de áticos, que sólo deberán respetarla en la alineación a vial o espacio público.

La máxima altura de cumbrera se fija en tres con cincuenta (3,50) metros por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida.

La altura mínima de edificación se fija en una planta menos de la altura máxima, salvo para solares situados en calles con altura máxima permitida de 2 plantas, en las que no se permite esta reducción de plantas.

#### 4.1.4 **Artículo 5.1.30. Arista de Coronación.**

Se rectifica el enunciado de este artículo, que desde la fecha de aprobación ha dado lugar a diferentes interpretaciones, por la indefinición o mala redacción de su enunciado. Se pretende establecer de manera precisa que la arista se refiere a la alineación fija de fachada definida en el artº 5.1.5 y no al "plano exterior de fachada" con el que pudiera coincidir o no (el propio enunciado da a entender que pueden no ser la misma cosa). También es imprecisa la expresión "plano exterior de cubierta" y la que se refiere a "la cara de terminación exterior del forjado de cubierta" donde no queda claro si se está hablando del forjado o del material de cobertura.

Entiendo que es más sencillo relacionar referir esta definición a la intersección de la alineación oficial con la cara inferior del forjado de la última planta permitida, como por otra parte se hace en la mayoría de las normas urbanísticas consultadas.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.30. Arista de Coronación.

*Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.*

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

Artº 5.1.30. Arista de Coronación.

*Es la intersección de la alineación fija de fachada definida en el artº 5.1.5 con el plano inferior del forjado de la última planta permitida.*

#### 4.1.5 **Artículo 5.1.31. Procedimiento de medición.**

La rectificación que se propone en este artículo intenta solucionar un problema observado en los solares con fachada a viales de mucha pendiente a la hora de la medición de la altura máxima, llegando a darse el caso en algunas ocasiones de la aparición de una planta más de las permitidas en uno de los extremos de la fachada.

Se propone reducir la distancia en la que se debe escalonar la edificación y plantear un modo diferente de medir la diferencia máxima de cota permitida.

También se propone incluir en este artículo el enunciado del artículo siguiente, que por error tiene la misma numeración que éste, para conformar un único artículo.

El enunciado literal de los artículos dice así:

Artº 5.1.31. Procedimiento de medición.

*La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta*

la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.

Artº 5.1.31 Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersectan.

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana.

Se propone modificarlo por el siguiente:

Artº 5.1.31. Procedimiento de medición.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la alineación oficial de fachada, y desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación definida en el artº 5.1.30.

Si la rasante del vial o espacio público al que da la fachada el edificio, originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. En cualquier caso nunca se podrá superar, en cualquier punto de la fachada, el número de plantas máximo permitido.

Cuando un solar tenga frente a dos calles, cuyos tramos de alineación no se intersectan, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana.

#### 4.1.6 **Artículo 5.1.41. Balcones.**

Se propone incrementar el saliente máximo de los balcones hasta un máximo de ochenta (80) centímetros, así como la limitación referida a la anchura de la acera sobre la que se proyecten, permitiendo que sea de veinte (20) centímetros menos que ella en lugar de la mitad de su ancho. Todo ello con el fin de adecuar estas determinaciones a las contenidas en el planeamiento anterior, y evitar así que edificaciones recientes construidas de acuerdo con él se encuentren en situación de fuera de ordenación.

También se solucionan problemas de indeterminación en el enunciado, como la referencia a "linderos sin retranqueos" cuando se define la longitud máxima de vuelo, así como la reiteración innecesaria de las determinaciones.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.41 Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,70 metros. La suma de todos los elementos volados abalconados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones recaiga sobre el espacio público, sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando los balcones se proyecten sobre ella, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza.

Se prohíben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,60 metros de la rasante de la calle. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza.

De acuerdo con la rectificación propuesta, el artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 5.1.41 Balcones.

*Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera incluida. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza*

*Cuando la proyección de los balcones recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) El saliente máximo de los balcones sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.*
- b) La suma de la longitud de todos los elementos volados abalconados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta*
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.*
- d) No se permite la construcción de balcones en la planta baja del edificio.*

**4.1.7 Artículo 5.1.42. Terrazas.**

Si bien se considera que este artículo es reiterativo respecto al anterior, se ha decidido mantenerlo, con el fin de no modificar la estructura del articulado ni su numeración. También aquí se intenta solucionar problemas de indeterminación en el enunciado, como la referencia a estar "abiertos por más de tres de sus lados" o a los "linderos sin retranqueos" cuando se define la longitud máxima de vuelo, así como la reiteración innecesaria de las determinaciones.

Se propone incrementar el saliente máximo de las terrazas referido a la anchura de la acera sobre la que se proyecten, permitiendo que sea de veinte (20) centímetros menos que ella en lugar de la mitad de su ancho. Todo ello con el fin de adecuar estas determinaciones a las contenidas en el planeamiento anterior, y evitar así que edificaciones recientes construidas de acuerdo al planeamiento anterior se encuentren en situación de fuera de ordenación.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.42 Terrazas.

*Están formadas por los vuelos, abiertos por más de tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,80 metros (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos), sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella, debiendo quedar separados de la fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,60 metros de la rasante de la calle.*

*La medición acumulada de la longitud de las terrazas de cada planta no rebasará el 50% de la longitud total de la fachada, siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza.*

De acuerdo con la rectificación propuesta, el artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 5.1.42 Terrazas.

*Están formadas por los vuelos, abiertos por tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera incluida.*

*Cuando la proyección de las terrazas recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.*
- b) La suma total de la longitud de las terrazas de cada planta no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada.*
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.*
- d) No se permite la construcción de terrazas en viales de anchura inferior a seis (6) metros. Tampoco se permiten en la planta baja del edificio.*

4.1.8 **Artículo 5.1.43. Miradores.**

Al igual que en el artículo anterior, se propone incrementar el saliente máximo de las terrazas referido a la anchura de la acera sobre la que se proyecten, permitiendo que sea de veinte (20) centímetros menos que ella en lugar de la mitad de su ancho. Todo ello con el fin de adecuar estas determinaciones a las contenidas en el planeamiento anterior, y evitar así que edificaciones recientes construidas de acuerdo al planeamiento anterior se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Se intenta dar solución a problemas de indeterminación en el enunciado, como la referencia a "linderos sin retranqueos" cuando se define la longitud máxima de vuelo, así como la reiteración innecesaria de las determinaciones. También se incluye la prohibición de su construcción en viales de menos de seis metros de anchura, al igual que se hace en el artículo 5.1.42

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.43 Miradores.

*Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,80 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido. La suma de todos los elementos volados de los miradores y cuerpos volados cerrados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los miradores recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los miradores en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,60 metros de la rasante de la calle.*

Se propone modificarlo por el siguiente:

Artº 5.1.43 Miradores.

*Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta del edificio, incluida.*

Quando la proyección de los miradores recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.
- b) La suma total de la longitud de los miradores y los cuerpos volados cerrados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta.
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite su construcción en la planta baja del edificio ni en cualquier planta del mismo en viales de anchura inferior a seis (6) metros.

#### 4.1.9 **Artículo 5.1.44. Cuerpos cerrados volados.**

Al igual que en los artículos anteriores, se propone incrementar el saliente máximo de los cuerpos cerrados volados referido a la anchura de la acera sobre la que se proyecten, permitiendo que sea de veinte (20) centímetros menos que ella en lugar de la mitad de su ancho. Todo ello con el fin de adecuar estas determinaciones a las contenidas en el planeamiento anterior, y evitar así que edificaciones recientes construidas de acuerdo a sus determinaciones se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Se intenta dar solución a problemas de indeterminación en el enunciado, como la referencia a la "alineación de parcela", concepto no incluido en las definiciones del POM. También se incluye la prohibición de su construcción en viales de menos de seis metros de anchura, al igual que se hace en los artículos anteriores.

El enunciado literal del artículo dice así:

##### Art1º 5.1.44. Cuerpos cerrados volados.

*Son los cuerpos de edificación proyectados -total o parcialmente- fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que los miradores. En todo caso, nunca rebasarán la alineación de parcela. La suma de todos los elementos volados de los cuerpos volados cerrados y miradores no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de éstos recaiga sobre el espacio público.*

*Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza.*

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

##### Art1º 5.1.44. Cuerpos cerrados volados.

*Son los cuerpos de edificación proyectados -total o parcialmente- fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por todos sus lados y en toda su altura, a partir de la primera planta del edificio incluida. Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza.*

*Quando la proyección de los cuerpos cerrados volados recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.
- b) La suma total de la longitud de los miradores y los cuerpos volados cerrados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta.
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite su construcción en la planta baja del edificio ni en cualquier planta del mismo en viales de anchura inferior a seis (6) metros.

#### 4.1.10 **Artículo 5.1.48. Cornisas y aleros.**

La rectificación que se propone en este artículo está motivada por la indefinición de su enunciado en relación con los artículos relativos a salientes y vuelos: la longitud de éstos es superior a la longitud de la cornisa o el alero si la medición se plantea desde la alineación oficial de fachada. Así, se propone añadir al artículo cuál deba ser el saliente de cornisa o alero en el caso de existir balcones, terrazas, miradores o cuerpos cerrados volados en el edificio.

El enunciado literal del artículo dice así:

Artº 5.1.48 Cornisas y aleros.

*El saliente máximo de una cornisa o de un alero respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 70 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada*

De acuerdo con la rectificación propuesta, el artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 5.1.48 Cornisas y aleros.

*El saliente máximo de una cornisa o un alero respecto de la alineación oficial de fachada será de setenta (70) centímetros, medido perpendicularmente desde cualquier punto de aquella. La altura mínima de cualquier punto de dicho saliente respecto de la rasante de la acera o espacio público no será inferior a tres (3) metros.*

*En caso de existir elementos volados en el edificio, tales como balcones, terrazas, miradores o cuerpos cerrados volados, el saliente máximo de la cornisa o el alero de la cubierta se medirá a partir del vuelo máximo.*

4.2 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 3 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.

4.2.1 **Artículo 5.3.1. Definición, dimensión y programa mínimo.**

Se propone la rectificación del enunciado del artículo, a fin de hacerlo más comprensible, al tiempo que se le hace coincidir con las determinaciones de normativas estatales vigentes, como es el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Otro de los objetivos es tener en cuenta y dar una solución a los casos de inmuebles (en su mayoría muy antiguos) cuya única fachada recae sobre alguno de los muchos callejones existentes en el casco antiguo, cuando éstos tengan la consideración de vial público, en los que la anchura del mismo no alcanza el mínimo indicado en el artículo.

Por último, se pretende también recoger en la modificación una tipología de inmuebles que ha proliferado durante la etapa inmediatamente anterior a la aprobación del POM, pero que no ha sido contemplada por éste. Se trata de edificaciones de uso residencial que se han construido en manzanas de grandes dimensiones, con gran distancia entre viales paralelos, lo que en principio suponía patios de manzana de gran dimensión, a partir del fondo edificable. La disposición de la edificación se efectuó sin embargo de otro modo, pues se construyó alrededor de un espacio abierto a la vía pública, pero que conserva parcialmente su carácter privado, ya que tiene aprovechamiento bajo rasante (con uso de aparcamiento de vehículos). Sin embargo, esta disposición ha dado lugar a la existencia de algunas viviendas que no tienen fachada a la vía pública, sino sólo a este espacio abierto, así como locales comerciales cuyo único acceso es dicho espacio.

El enunciado del último párrafo del artículo dice así:

Artº 5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.

*Todas las viviendas tendrán al menos un tramo de fachada fenestrado, de tres metros de longitud, que recaiga sobre la calle, plaza, patio de manzana o patio de parcela, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda (luces rectas), cumpla con la doble condición de a) ser al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Normas Urbanísticas en el muro opuesto, y b) que el mencionado espacio libre tenga una dimensión igual a la de la calle en la que el solar tiene su alineación oficial de fachada, nunca inferior a 6 metros, y hasta un máximo exigible de 12 metros.*

La propuesta de modificación modifica este párrafo del artículo de la siguiente manera, sin que el resto del artículo sufra ninguna alteración:

Artº 5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.

*Todas las viviendas tendrán al menos un tramo de fachada fenestrado, de tres metros de longitud mínimo, que recaiga sobre vial o espacio público, o sobre espacios semi-públicos abiertos de forma permanente al menos por uno de sus lados a una vía pública, que cumplan las condiciones de aproximación y entorno definidas en el Apartado 5 - Intervención de bomberos- del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación (o el que lo sustituya en el futuro)*

#### 4.2.2 **Artículo 5.3.2. Usos pormenorizados. Desagregación.**

La rectificación en este artículo se realiza para corregir la descripción de cada uso pormenorizado, pues en los casos de los usos Residencial Plurifamiliar (RP) y Residencial Unifamiliar (RU), las definiciones no coinciden con los enunciados

El enunciado del artículo dice así:

Artº 5.3.2 Usos pormenorizados. Desagregación.

De acuerdo con el artº 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

**Grupo I.-** *Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.*

**Grupo II.-** *Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.*

**Grupo III.-** *Uso Residencial Comunitario (RC): aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.*

**Grupo IV.-** *Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)*

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

Artº 5.3.2 Usos pormenorizados. Desagregación.

De acuerdo con el artº 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

**Grupo I.-** *Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.*

**Grupo II.-** *Uso Residencial Unifamiliar (RU) aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.*

**Grupo III.-** *Uso Residencial Comunitario (RC): aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.*

**Grupo IV.-** *Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)*

#### 4.2.3 **Artículo 5.3.5. Plazas de estacionamiento.**

La corrección propuesta en el enunciado de este artículo persigue un doble objetivo. Por un lado, y como dice en su primer párrafo, "estar a lo dispuesto en los artº 21.5 y 22.5 del RP" supone unos requisitos que no se tienen en cuenta en el resto del enunciado.

Por otro lado, a la vista de la necesidad creciente de plazas de aparcamiento, se desea mantener la existencia de una plaza de aparcamiento por vivienda en todos los casos en los que sea posible, para lo cual se elimina la excepción de este requisito en la ZOU "Residencial Intensivo", cuya Clave de aplicación es la Clave 01.

El enunciado del artículo dice así:

Artº 5.3.5 Plazas de estacionamiento.

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Todo proyecto de edificio de nueva planta para vivienda colectiva incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento por vivienda proyectada. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar incorporarán, por su parte, espacio para una plaza de estacionamiento, excepto cuando se localicen en áreas ordenadas con la Clave 01.

En aquellos casos en los que a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima; y b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas que no sea posible disponer.

Con la corrección propuesta, el enunciado sería el siguiente:

Artº 5.3.5 Plazas de estacionamiento.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 21.5 y 22.5 del RP, para los casos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, respectivamente.

Todo proyecto de edificio de nueva planta para vivienda colectiva incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento por vivienda proyectada. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar incorporarán un espacio para una plaza de estacionamiento, excepto cuando se trate de parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan que no alcancen la superficie mínima indicada en cada Clave de Ordenanza.

En aquellos casos de uso residencial plurifamiliar, con parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, en los que se cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos (2) viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima

b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la vía o de la geometría del solar.

Una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas de aparcamiento de las que no sea posible disponer.

4.3 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO.

4.3.1 **Artículo 5.4.2. Usos pormenorizados. Desagregación.**

En este artículo se propone modificar la subdivisión del Grupo II –Uso Comercial-, a fin de adaptarla a la que se contiene en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se han producido iniciativas de establecimientos comerciales del tipo supermercado que debido a las restricciones que establece este artículo conjuntamente con el artº 6.2.9, no han podido llevarse a término, mientras que en otras localidades sí ha sido posible.

El enunciado del artículo, en lo relativo al Subgrupo II, dice así (el resto del enunciado no sufre modificación)

Artº 5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación

De acuerdo con el artº 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

(...) **Grupo II.- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Se definen tres subgrupos:

- Subgrupo II.1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios, y no superiores a 800 m<sup>2</sup> de superficie de venta en los no alimentarios.
- Subgrupo II.2. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.
- Subgrupo II.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

Se propone su modificación por el siguiente:

Artº 5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación

De acuerdo con el artº 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

(...) **Grupo II.- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Se definen tres subgrupos:

- Subgrupo II.1. Comercio minorista y autoservicio: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
- Subgrupo II.2. Supermercados, grandes almacenes y agrupaciones comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensiones comprendidas entre 400 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. También cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales, sin superar dicha superficie de venta.
- Subgrupo II.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una o varias firmas comerciales y alcanzan dimensiones superiores a 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Podrán tener la tipología de hipermercados o centros comerciales. No se permitirá su ubicación en suelo de uso global residencial. Deberá disponer de aparcamiento gratuito.

#### 4.3.2 **Artículo 5.4.4. Plazas de estacionamiento de vehículos.**

El enunciado de este artículo se rectifica con el fin de hacerlo corresponder con la modificación propuesta para el artículo 5.4.2

El enunciado del artículo dice así:

##### Artº 5.4.4. Plazas de estacionamiento de vehículos.

*Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Zona de Ordenanza de uso global Terciario, incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos.*

*Las instalaciones de los Subgrupos II.2 Agrupación comercial y Subgrupo II.3 Grandes superficies comerciales, incorporarán un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.*

*El estacionamiento de automóviles y vehículos pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.*

Se propone su modificación por el siguiente:

##### Artº 5.4.4. Plazas de estacionamiento de vehículos.

*Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Clave de Ordenanza de uso global Terciario, incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos.*

*Las instalaciones de los Subgrupos II.2 -Supermercados, grandes almacenes y agrupaciones comerciales- y Subgrupo II.3 -Grandes superficies comerciales-, incorporarán un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos pesados por cada 2.500 m<sup>2</sup> construidos o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.*

*El estacionamiento de automóviles y vehículos pesados, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, excepto el acceso de los mismos desde o hacia la red viaria pública.*

#### 4.3.3 **Artículo 5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los campamentos de turismo.**

Se pretende eliminar el requerimiento según el cual el índice global máximo que está referido a la raíz cuadrada de la superficie de la finca. El artículo literalmente dice así:

##### Artº 5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo.

*Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:*

*a)- Índice global máximo:  $2 \sqrt{\text{Sup m}^2\text{c/m}^2}$  y 2 % de superficie de ocupación máxima.*

La propuesta deja el enunciado del artículo del siguiente modo, sin que el resto de apartados del artículo sufra ninguna modificación:

##### Artº 5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo.

*Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:*

*a)- Índice global máximo: 2 % de superficie de ocupación máxima.*

- 4.4 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL TÍTULO VI DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA).

## CAPITULO 2. CLAVE 01. RESIDENCIAL INTENSIVO

### 4.4.1 **Artículo 6.2.3. Retranqueos y fondo edificable.**

Se pretende modificar el enunciado de este artículo, con el fin de simplificar y hacer más comprensible la redacción del mismo. En particular se rectifica la definición de "retranqueo al resto de los linderos"

También se propone modificar la redacción del párrafo de "fondo edificable", cuya definición entra en contradicción con los requisitos de altura libre de planta baja definidos en los artículos 5.1.26 y 5.1.27. Parece más lógico referir la limitación del fondo edificable simplemente a la prolongación de la planta baja más allá de dicho fondo, sea cual sea la altura de ésta.

El enunciado del artículo dice textualmente:

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: *Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.*

Retranqueo al resto de los linderos: *Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada, en la franja interior del fondo edificable.*

*En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, y en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los tres metros de altura.*

Fondo edificable: *A partir de los tres metros de altura, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Hasta los tres metros de altura (medidos en todos sus puntos, incluso petos y alfézares), no se fija fondo edificable.*

Con la rectificación que se propone, el enunciado sería el siguiente:

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: *Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial.*

Retranqueo al resto de los linderos: *Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de linderos, desde la línea de fachada hasta el límite del fondo edificable.*

*En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir del forjado de la planta baja.*

Fondo edificable: *Por encima del forjado de la planta baja, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Para la planta baja –y como máximo con la misma altura que ésta- no se fija fondo edificable.*

### CAPITULO 3. CLAVE 02 . RESIDENCIAL ENSANCHE

#### 4.4.2 **Artículo 6.3.3. Retranqueos y fondo edificable.**

De igual manera que en el anterior, se propone modificar el enunciado de este artículo, con el fin de simplificar y hacer más comprensible la redacción del mismo. En particular se rectifica la definición de "retranqueo al resto de los linderos"

También se propone modificar la redacción del párrafo de "fondo edificable", cuya definición entra en contradicción con los requisitos de altura libre de planta baja definidos en los artículos 5.1.26 y 5.1.27. Parece más lógico referir la limitación del fondo edificable simplemente a la prolongación de la planta baja más allá de dicho fondo, sea cual sea la altura de ésta.

El enunciado del artículo dice textualmente:

*Para ambos grados será:*

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada, en la franja interior del fondo edificable.

*En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, y en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los tres metros de altura.*

Fondo edificable: A partir de los tres metros de altura, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Hasta los tres metros de altura (medidos en todos sus puntos, incluso petos y alféizares), no se fija fondo edificable.

Con la rectificación que se propone, el enunciado es el siguiente:

*Para ambos grados será:*

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de linderos, desde la línea de fachada hasta el límite del fondo edificable.

*En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir del forjado de la planta baja.*

Fondo edificable: Por encima del forjado de la planta baja, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Para la planta baja –y como máximo con la misma altura que ésta- no se fija fondo edificable.

#### 4.4.3 **Artículo 6.3.7. Alturas de la edificación.**

Se propone la modificación del enunciado de este artículo, con el fin de establecer el salto del número de plantas y de alturas en relación con el ancho de la calle de igual modo que se recogía en el planeamiento anterior al POM. También se propone igualar la altura de la arista de coronación (para el caso de edificaciones de 3 plantas de altura) con la que determina el artículo 6.2.7 en la zona de ordenanza Residencial Intensivo –Clave 01-

El enunciado del artículo dice textualmente:

Artº 6.3.7 Alturas de la edificación.

Para ambos grados se define en metros y número de plantas en función del ancho de la calle

Ancho de calle hasta 10 m	2 plantas	7,30 m.
Ancho de calle mayor de 10 m	3 plantas	9,60 m.

Con la corrección propuesta, el enunciado sería el siguiente:

Artº 6.3.7 Alturas de la edificación.

Para ambos grados se define en metros y número de plantas en función del ancho del vial al que recaiga la fachada del solar. En el caso de solares con fachada a plazas o espacios públicos se tomarán las alturas para un ancho de vial de 10 m.

- Ancho de vial hasta diez (10) metros 2 plantas 7,30 m.
- Ancho de vial igual o mayor de diez (10) metros 3 plantas 9,90 m.

## CAPITULO 5. CLAVE 04. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD

### 4.4.4 Artículo 6.5.7. Alturas de la edificación.

La rectificación que se propone en este artículo consiste en igualar la altura máxima permitida en esta Clave 04 –Residencial Unifamiliar en Baja Densidad- con la permitida en el artº 6.4.7, que regula este extremo para la Clave 03 –residencial Unifamiliar en Alta Densidad-ya que no se justifica el objeto de diferenciar la altura máxima establecida en ellos, cuando se trata de la misma tipología edificatoria.

El enunciado dice literalmente:

Artº 6.5.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6,5 (seis coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Con la corrección propuesta, el enunciado sería el siguiente:

Artº 6.5.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7 (siete) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

## CAPITULO 6. CLAVE 11. PRODUCTIVO INTENSIVO

### 4.4.5 Artículo 6.6.3. Retranqueos.

Este artículo determina para esta Clave de ordenanza los retranqueos mínimos al frente de parcela y al lindero posterior, mientras que el retranqueo a linderos laterales no es obligatorio. En la aplicación del Plan se han encontrado situaciones de preexistencias en las cuales no era posible respetar este artículo.

La propuesta consiste en añadir un párrafo al enunciado del artículo, con el fin de contemplar las situaciones de edificaciones consolidadas con anterioridad a la fecha de aprobación del POM, a semejanza del párrafo recogido en el artículo 6.7.3.

El texto que se propone es el siguiente:

Artº 6.6.3 Retranqueos.

(...) Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM podrán conservar, en tanto no sean sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

4.4.6 **Artículo 6.6.4. Parcela mínima.**

En la aplicación de este artículo también se han provocado situaciones en las que no era posible respetar sus determinaciones en relación con las edificaciones consolidadas con anterioridad a la aprobación del POM. Por ello se propone su modificación, añadiendo el siguiente párrafo:

Artº 6.6.4 Parcela mínima.

(...) Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie de parcela se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada, en tanto no sean sustituidas.

4.4.7 **Artículo 6.6.5. Frentes de parcela.**

También respecto en este artículo, la aplicación de las Normas Urbanísticas para edificaciones consolidadas ha dado lugar a problemas. En consecuencia se propone su modificación, añadiendo el párrafo siguiente al enunciado del artículo:

Artº 6.6.5 Frentes de parcela.

(...) Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada, en tanto no sean sustituidas.

4.4.8 **Artículo 6.6.6. Superficie de ocupación máxima.**

Del mismo modo que en los artículos anteriores, con respecto a la superficie de ocupación máxima también se han provocado situaciones en las que la edificación preexistente queda en fuera de ordenación al no ser posible respetarlo.

Se propone por tanto modificar el enunciado, añadiendo el siguiente párrafo:

Artº 6.6.6 Superficie de ocupación máxima.

(...) Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM, cuya ocupación de parcela se considerará máxima aunque supere el porcentaje indicado, en tanto no sean sustituidas.

4.4.9 **Artículo 6.6.10. Usos pormenorizados de la edificación.**

Se modifica parcialmente el enunciado del artículo, en lo que se refiere a la tabla del uso global Terciario, con la finalidad de permitir el uso Terciario-hotelerero (y hostelero) en esta zona de ordenanza Productivo Intensivo –Clave 11- Al mismo tiempo se elimina también la prohibición de implantar actividades del Subgrupo II.3 del Uso Comercial en esta zona de ordenanza.

El enunciado del artículo dice así:

Artº 6.6.10 Usos pormenorizados de la edificación.

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I:	Uso de Oficinas	Compatible en situaciones D, E, F y G.
GRUPO II:	Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones D, E, F y G SUBGRUPO II.3: Prohibido
GRUPO III:	Uso Hotelero	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV:	Uso Recreativo	Compatible en situaciones E, F Y G. Prohibido en las demás situaciones

La propuesta modifica este cuadro de la siguiente manera, sin que el resto del artículo sufra ninguna alteración:

Artº 6.6.10 Usos pormenorizados de la edificación.

**Uso Terciario (T).**

GRUPO I:	Uso de Oficinas	Compatible en situaciones D y G.
GRUPO II:	Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 - II.2 - II.3 Compatible en situaciones D y G.
GRUPO III:	Uso Hotelero	Compatible en situaciones D y G.
GRUPO IV:	Uso Recreativo	Compatible en situaciones D y G.

#### 4.5 RECTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL TÍTULO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)

Se pretenden eliminar fundamentalmente las restricciones a la ocupación y la edificabilidad que exceden de los requisitos establecidos en la normativa autonómica. Los artículos que se ven afectados por la presente MP son los siguientes:

#### CAPÍTULO 1: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP): SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN AMBIENTAL

##### 4.5.1 **Artículo 7.1.3. Superficie mínima.**

Rectificación por la que se propone añadir al enunciado del artículo el siguiente párrafo, existente en el resto de categorías de Suelo Rústico, y que de manera injustificada no aparece en esta categoría.

*No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:*

- a) *exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar esas limitaciones, debido a exigencias de la actividad agraria, y señale la superficie de parcela que estime necesaria.*
- b) *el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

##### 4.5.2 **Artículo 7.1.4. Superficie de ocupación máxima.**

Se propone la rectificación de las tablas de usos adscritos al sector primario y al uso residencial, con el fin de eliminar la condición de superficie máxima de ocupación relativa a la raíz cuadrada de la superficie de la finca, sin que el resto de tablas del artículo sufra ninguna modificación.

También se propone añadir al enunciado del artículo un texto similar al que existe en el resto de categorías de Suelo Rústico, mediante el cual se posibilita una mayor ocupación de la finca siempre que exista informe favorable de la Consejería competente.

El enunciado dice literalmente así:

##### Artº 7.1.4. Superficie de ocupación máxima.

*La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

##### **Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

<b>Uso Residencial familiar</b>	
TIPO I: Vivienda familiar aislada	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

Con la rectificación propuesta, el enunciado queda pues como sigue:

Artº 7.1.4. Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial unifamiliar</b>	
TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 4.5.3 Artículo 7.1.6. Edificabilidad

Se pretende eliminar la restricción de edificabilidad relacionada con la raíz cuadrada de la superficie de la finca, así como la referencia al uso agrario, que pudiera dar a entender que es únicamente este uso el permitido, lo que entraría en contradicción con lo que determina el artº 7.1.8.

El artículo literalmente dice así:

Artº 7.1.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4\sqrt{\text{Sup}}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

Así pues, este artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 7.1.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

CAPÍTULO 2: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP);  
SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL.

4.5.4 **Artículo 7.2.3. Superficie mínima.**

Rectificación que propone añadir el siguiente párrafo, existente en el resto de categorías de Suelo Rústico, y que de manera injustificada no aparece en esta categoría.

*No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:*

- a) *exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones de superficie mínima debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.*
- b) *el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

4.5.5 **Artículo 7.2.4. Superficie de ocupación máxima.**

Rectificación de los cuadros de usos adscritos al sector primario y al uso residencial, que literalmente dicen así:

Artº 7.2.4. Superficie de ocupación máxima.

*La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial familiar</b>	
TIPO I: Vivienda familiar aislada	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

Al eliminar la condición de superficie máxima de ocupación relativa a la raíz cuadrada de la superficie de la finca, los cuadros mencionados quedarían como sigue, sin que el resto de apartados del artículo sufra ninguna modificación.

Artº 7.2.4. Superficie de ocupación máxima.

*La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003, recogidos asimismo en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>		
TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial familiar</b>		
TIPO I:	Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca

Se propone asimismo añadir al enunciado del artículo el siguiente texto:

*No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:*

- a) *exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.*
- b) *el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

#### 4.5.6 **Artículo 7.2.6. Edificabilidad.**

Se pretende eliminar la restricción de edificabilidad relacionada con la raíz cuadrada de la superficie de la finca, así como la referencia al uso agrario, que pudiera dar a entender que es únicamente este uso el permitido, lo que pudiera entrar en contradicción con lo que determina el artº 7.2.8.

El enunciado del artículo literalmente dice así:

Artº 7.2.6. Edificabilidad.

*Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4\sqrt{x}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).*

Así pues, este artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 7.2.6. Edificabilidad.

*Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.*

### CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP); SUBCATEGORÍA 53, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL.

#### 4.5.7 **Artículo 7.3.3. Superficie mínima.**

La MP pretende adecuar los usos permitidos en esta categoría de suelo a los que prescribe la normativa autonómica, eliminando prohibiciones injustificadas del planeamiento municipal. Se propone así rectificar el cuadro de Usos Terciarios para incluir en él los actos constructivos relacionados con usos comerciales, hoteleros, hosteleros y de turismo rural, así como rectificar la limitación de superficie mínima de la finca, ajustándola a las

determinaciones de la Orden 31/03/2003 -Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP)-. También se añade un cuadro para el uso recreativo. Todo ello de acuerdo a los requerimientos de la normativa autonómica.

El enunciado actual del artículo dice literalmente así:

Artº 7.3.3. Superficie mínima.

*La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

(...)

**Usos Terciarios**

TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima tres (3) hectáreas
---	--------------------------------------

(...)

*No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

La propuesta consiste en incluir en la tabla anterior los tipos I a V, quedando como se indica a continuación, así como determinar las superficies mínimas en cada tipo, según los requisitos de la ITP. Se propone también añadir la tabla relativa los usos recreativos. El resto de tablas no sufre modificación.

Se propone también modificar el texto del último párrafo del enunciado, para corregir el error en la referencia de los usos relacionados con el sector terciario al informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

El enunciado que se propone es pues:

Artº 7.3.3. Superficie mínima.

*La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

(...)

**Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima tres (3) hectáreas
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas

**Usos Recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas
--	--

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:

- a) para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.
- b) para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca.
- c) el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 4.5.8 Artículo 7.3.4. Superficie de ocupación máxima.

Rectificación de los cuadros de usos adscritos al sector primario, al uso residencial y al uso terciario. Se pretende eliminar la condición de superficie máxima de ocupación relativa a la raíz cuadrada de la superficie de la finca. En la tabla de usos terciarios, se amplían las determinaciones incluyendo en ella los Tipos I a V.

Inclusión de la tabla relativa a usos recreativos.

Modificación del texto del último párrafo del enunciado, para corregir el error en la referencia de los usos relacionados con el sector terciario al informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

El artículo literalmente dice así:

##### Artº 7.3.4. Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial familiar</b>	
TIPO I: Vivienda familiar aislada	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con un mayor porcentaje de ocupación siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario; y b) el órgano competente para emitir la

calificación apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

El enunciado que se propone es el siguiente. Los cuadros no mencionados aquí no sufren modificación.

**Artº 7.3.4. Superficie de ocupación máxima.**

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial unifamiliar</b>	
TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m²)	7,50 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m²)	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca
<b>Usos Recreativos</b>	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4.5.9 **Artículo 7.3.6. Edificabilidad.**

Rectificación del enunciado del artículo. Se propone eliminar la restricción de edificabilidad relacionada con la raíz cuadrada de la superficie de la finca, así como la referencia al uso agrario, que pudiera dar a entender que es únicamente este uso el permitido, lo que pudiera entrar en contradicción con lo que determina el artº 7.2.8.

El enunciado literalmente dice así:

Artº 7.3.6 Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los  $4x\sqrt{S}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

Así pues, este artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 7.3.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

4.5.10 **Artículo 7.3.8. Desglose de los usos.**

Rectificación de las tablas relativas a los usos terciarios y recreativos, a fin de permitir dichos usos en esta categoría de Suelo Rústico, siempre con las limitaciones y restricciones que establece el RSR y la ITP.

Las tablas mencionadas literalmente son así:

<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Permitido
<b>Usos Recreativos</b>	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido

La propuesta es la siguiente:

<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	Permitido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	
<b>Usos Recreativos</b>	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido

CAPÍTULO 4: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP):  
SUBCATEGORÍA 54, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA.

4.5.11 **Artículo 7.4.3. Superficie mínima.**

Al igual que en la categoría anterior, la MP propone adecuar los usos permitidos en esta categoría de suelo a los que prescribe la normativa autonómica, eliminando prohibiciones injustificadas del planeamiento municipal. Se pretende por tanto añadir la tabla de Usos Terciarios y la tabla de usos recreativos, expresando las limitaciones de superficie para cada tipo según los requisitos de la ITP. El resto de tablas existentes en este artículo no sufren modificación.

Así pues, se añaden las tablas siguientes:

<b>Usos Terciarios</b>		
TIPO I:	Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima tres (3) hectáreas
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas

  

<b>Usos Recreativos</b>		
TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas

Se propone también modificar el texto del último párrafo del enunciado, para corregir el error en la referencia de los usos relacionados con el sector terciario al informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. El enunciado actual del párrafo dice literalmente así:

*No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

Con la modificación propuesta este párrafo queda así:

*No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:*

- a) *para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.*
- b) *para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca.*

- c) el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 4.5.12 Artículo 7.4.4. Superficie de ocupación máxima.

Al igual que en la categoría anterior, se propone la rectificación de los cuadros de usos adscritos al sector primario, al uso residencial y al uso terciario. Se pretende eliminar la condición de superficie máxima de ocupación relativa a la raíz cuadrada de la superficie de la finca.

Se propone asimismo incluir la tabla de usos terciarios, y la tabla relativa a usos recreativos, Se trata de usos que la normativa autonómica permite en esta categoría de suelo rústico, con las limitaciones recogidas en ella.

El artículo literalmente dice así:

##### Artº 7.4.4. Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial familiar</b>	
TIPO I: Vivienda familiar aislada	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

Estos cuadros se modifican como se indica a continuación, y se añaden las dos tablas mencionadas al principio del apartado. El resto de tablas del artículo no sufren modificación.

##### Artº 7.4.4. Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003, posteriormente recogidas en el artº 11 del RSR

<b>Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.</b>	
TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	
<b>Uso Residencial unifamiliar</b>	
TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,50 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

Usos Recreativos	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca

Por último se propone la modificación del texto del último párrafo del enunciado, para corregir el error en la referencia de los usos relacionados con el sector terciario al informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. El enunciado dice así:

*No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con un mayor porcentaje de ocupación siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

La modificación propuesta es la siguiente:

*No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:*

- a) para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.*
- b) para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.*
- c) el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

#### 4.5.13 Artículo 7.4.6. Edificabilidad.

Rectificación de su enunciado. Se propone eliminar la restricción de edificabilidad relacionada con la raíz cuadrada de la superficie de la finca, sustituyéndola por las determinaciones de la normativa autonómica.

El enunciado actual dice así:

Artº 7.4.6. Edificabilidad.

*Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso,  $4x\sqrt{S}$  (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).*

Así pues, este artículo queda redactado del siguiente modo:

Artº 7.4.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

4.5.14 **Artículo 7.4.8. Desglose de los usos.**

Rectificación de las tablas relativas a los usos terciario y recreativo, a fin de permitir dichos usos en esta categoría de Suelo Rústico, siempre con las limitaciones y restricciones que establece el RSR y la ITP.

Rectificación de la tabla relativa al uso residencial para permitir la vivienda unifamiliar aunque no esté vinculada a una explotación agrícola, con las limitaciones impuestas por el RSR, a fin de no entrar en contradicción con el artº 7.4.3, donde sí se hace referencia a esta posibilidad.

Las tablas mencionadas literalmente son así:

<b>Uso Residencial familiar</b>	
TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agrícola
<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	
<b>Usos Recreativos</b>	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido

La propuesta es la siguiente:

<b>Uso Residencial unifamiliar</b>	
TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	Permitido
<b>Usos Terciarios</b>	
TIPO I: Establecimientos comerciales	Permitido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	
<b>Usos Recreativos</b>	
TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido

CAPÍTULO 6: CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

4.5.15 **Artículo 7.6.2. Retranqueos.**

Se propone la modificación del enunciado del artículo, cuya redacción induce a errores, ya que no aclara suficientemente la distancia de la edificación al eje de camino.

El enunciado actual dice así:

Artº 7.6.2. Retranqueos.

*En actos constructivos, serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales se respetará un retranqueo de 15 (quince) metros desde el eje del camino, pudiendo quedar reducido el retranqueo a 6 (seis) metros en los caminos rurales de primera categoría y a 5,5 (cinco coma cinco) metros en los caminos rurales de segunda categoría.*

La propuesta de modificación es la siguiente:

Artº 7.6.2. Retranqueos.

*En actos constructivos, serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, se respetarán los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales se respetará un retranqueo de 15 (quince) metros desde el eje del camino*

*Los vallados a frente de camino público -de cualquier categoría- respetarán un retranqueo de 6 (seis) metros. Se entenderá que existe camino público si éste se halla incluido en el Catastro de Rústica.*

4.5.16 **Artículo 7.6.4. Superficie de ocupación máxima.**

Rectificación del enunciado en lo referente a las tablas de usos adscritos al sector primario, al uso residencial, al uso industrial, al uso terciario, a usos recreativos, y a usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada. Se pretende eliminar la condición de superficie máxima de ocupación relativa a la raíz cuadrada de la superficie de la finca, manteniendo las determinaciones coincidentes con la normativa autonómica.

El artículo literalmente dice así:

Artº 7.6.4. Superficie de ocupación máxima.

*La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.*

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda familiar aislada	- $2x\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
-----------------------------------	--

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	No se fija
TIPO II: Actividades industriales y productivas	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	- $2x\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 7,5 (siete con cinco)% de la superficie de la finca
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	- $2x\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca

**Usos recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Retranqueo de 12 metros a linderos para < 132KV
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- $4x\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca

El enunciado del artículo y los cuadros citados quedan como sigue:

Artº 7.6.4. Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	---------------------------	---------------------------------------

**Usos Industriales**

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	No se fija
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

#### Usos Terciarios

TIPO I:	Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,5 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

#### Usos recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

#### Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Retranqueo de 12 metros a linderos para < 132KV
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

También se propone la modificación del último párrafo, para corregir el error al referir los usos relacionados con el sector terciario al informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. El enunciado dice así:

*No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con un mayor porcentaje de ocupación siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.*

La modificación propuesta es la siguiente:

*No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:*

- a) *para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.*
- b) *para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.*

- c) el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 4.5.17 **Artículo 7.6.6. Edificabilidad.**

Se propone eliminar del enunciado la restricción de edificabilidad relacionada con la raíz cuadrada de la superficie de la finca, sustituyéndola por las determinaciones de la normativa autonómica de su enunciado.

El artículo literalmente dice así:

##### Artº 7.6.6 Edificabilidad.

*Por tratarse de Suelo Rústico, esta categoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, 4x√sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) cuando se trate de una edificación de carácter residencial y 8x√sup (ocho por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) en los demás casos.*

De acuerdo con la rectificación propuesta, el artículo queda redactado del siguiente modo:

##### Artº 7.6.6 Edificabilidad.

*Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.*

#### 4.5.18 **Artículo 7.6.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística.**

Rectificación del enunciado de la letra e) del párrafo segundo del artículo, así como la letra c) del párrafo tercero. En estos apartados limita a 6 metros la altura máxima de las edificaciones que se consideran permitidas sin la previa obtención de calificación urbanística. Los puntos mencionados del artículo dicen literalmente:

*Se consideran permitidos los siguientes actos sin necesidad de calificación urbanística:*

*(...) e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.*

*(...) Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, se consideran permitidos los siguientes actos:*

*(...) c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.*

Este extremo no coincide con lo que determina el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, donde se indica que "en el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal: (...) c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

Así pues, la rectificación consiste en añadir la expresión "a alero" al punto e) del párrafo segundo del artículo y al punto c) del párrafo tercero del mismo artículo. Dichos párrafos quedan del siguiente modo, sin que el resto del artículo sufra ninguna modificación:

*Se consideran permitidos los siguientes actos sin necesidad de calificación urbanística:*

*(...)e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total a alero.*

*(...) Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, se consideran permitidos los siguientes actos:*

*(...) c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos con una altura total superior a 6 metros a alero.*

## **5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA.**

Conforme a lo previsto en el artículo 30.1º del TRLOTAU, la documentación integrante de la presente innovación de planeamiento deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y la ordenación detallada.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.b) del TRLOTAU, las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual son todas ellas de la ordenación detallada, pues su objeto único es la rectificación de determinaciones de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas contenidas en las Normas Urbanísticas del POM.

El artículo 1.4.3. de las Normas Urbanísticas define cuáles son las determinaciones de Ordenación Detallada del POM. Entre ellas se encuentran las que por medio de la presente MP se pretenden modificar, a saber:

1. Determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas. Las rectificaciones que se corresponden con este apartado se contienen en los puntos siguientes:
  - 4.1. Rectificación de determinaciones del Capítulo 1 del Título V de las NN.UU. Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento de la edificación.
  - 4.2. Rectificación de determinaciones del Capítulo 3 del Título V de las NN.UU. Desglose del uso global residencial.
  - 4.3. Rectificación de determinaciones del Capítulo 4 del Título V de las NN.UU. Desglose del uso global terciario.
2. Condiciones particulares de zona. Las rectificaciones que se corresponden con este apartado se contienen en los puntos siguientes
  - 4.4. Rectificación de determinaciones del Título VI de las NN.UU. Suelo Urbano y Urbanizable
  - 4.5. Rectificación de determinaciones del Título VII de las NN.UU. Suelo Rústico

## **6. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

El carácter de la Modificación Puntual no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, pues no concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31.b), 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

## NORMAS URBANISTICAS

La finalidad de esta Modificación es la rectificación de determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del TRLOTAU se debe incluir un documento de "Normas Urbanísticas".

A continuación se incluye una relación exhaustiva de los artículos de las Normas Urbanísticas del POM, con la redacción que de los mismos propone la presente Modificación Puntual, que han sido rectificadas en virtud de los criterios establecidos por ella.

### RELACIÓN DE ARTÍCULOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS.

#### TÍTULO V.           **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.**

#### CAPÍTULO 1.       DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN 1.        ALINEACIONES Y RASANTES.

##### **5.1.10 Chaflán.**

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada que se intersectan, respetando en todas las plantas sobre y bajo rasante una longitud mínima de 2,80 m.

#### SECCIÓN 5.        SUPERFICIES.

##### **5.1.23 Ático.**

Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma, retranqueándose un mínimo de tres (3) metros respecto de la alineación fija de fachada. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.

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

Se prohíben los "sobreáticos", así como toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Se permiten solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse, y que se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros retráctiles en fachada, u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

## SECCIÓN 6. ALTURAS.

### 5.1.29 Alturas máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, cámaras bajo cubierta inclinada, torreones de ascensor, cajas de escalera, pérgolas, petos de terraza (con un máximo de 160 cm desde la arista de coronación o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y otros elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos dentro del volumen definido por la cara superior del forjado de la última planta permitida y un plano inclinado 45° sexagesimales que se apoya en la alineación fija de fachada tanto exterior como interior. Se exceptúan de esta condición las plantas de áticos, que sólo deberán respetarla en la alineación a vial o espacio público.

La máxima altura de cumbrera se fija en tres con cincuenta (3,50) metros por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida.

La altura mínima de edificación se fija en una planta menos de la altura máxima, salvo para solares situados en calles con altura máxima permitida de 2 plantas, en las que no se permite esta reducción de plantas.

### 5.1.30 Arista de Coronación.

Es la intersección de la alineación fija de fachada definida en el artº 5.1.5 con el plano inferior del forjado de la última planta permitida.

### 5.1.31 Procedimiento de medición.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la alineación oficial de fachada, y desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación definida en el artº 5.1.30.

Si la rasante del vial o espacio público al que da la fachada el edificio, originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. En cualquier caso nunca se podrá superar, en cualquier punto de la fachada, el número de plantas máximo permitido.

Cuando un solar tenga frente a dos calles, cuyos tramos de alineación no se intersectan, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana.

## SECCIÓN 8. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.

### 5.1.41 Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera incluida. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza

Cuando la proyección de los balcones recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo de los balcones sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.

- b) La suma de la longitud de todos los elementos volados abalconados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite la construcción de balcones en la planta baja del edificio.

#### **5.1.42 Terrazas.**

Están formadas por los vuelos, abiertos por tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera incluida.

Cuando la proyección de las terrazas recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.
- b) La suma total de la longitud de las terrazas de cada planta no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada.
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite la construcción de terrazas en viales de anchura inferior a seis (6) metros. Tampoco se permiten en la planta baja del edificio.

#### **5.1.43 Miradores.**

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta del edificio, incluida ésta.

Cuando la proyección de los miradores recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.
- b) La suma total de la longitud de los miradores y los cuerpos volados cerrados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta.
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite su construcción en la planta baja del edificio ni en cualquier planta del mismo en viales de anchura inferior a seis (6) metros.

#### **5.1.44 Cuerpos cerrados volados.**

Son los cuerpos de edificación proyectados -total o parcialmente- fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por todos sus lados y en toda su altura, a partir de la primera planta del edificio incluida. Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Clave de ordenanza.

Cuando la proyección de los cuerpos cerrados volados recaiga sobre vial o espacio público, y siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Claves de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su saliente máximo sobre la alineación oficial de fachada y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) centímetros. Se cumplirá también que dicho saliente sea como máximo igual a la anchura de la acera sobre la que se proyecte menos veinte (20) centímetros.
- b) La suma total de la longitud de los miradores y los cuerpos volados cerrados no superará el cincuenta por ciento (50%) de la longitud total de la fachada en cada planta.
- c) Se prohíbe su construcción en cualquier punto que esté a una distancia vertical inferior a tres con sesenta (3,60) metros de la rasante del vial o espacio público sobre el que se proyecte.
- d) No se permite su construcción en la planta baja del edificio ni en cualquier planta del mismo en viales de anchura inferior a seis (6) metros.

## SECCIÓN 9. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

### 5.1.48 Cornisas y aleros.

El saliente máximo de una cornisa o un alero respecto de la alineación oficial de fachada será de setenta (70) centímetros, medido perpendicularmente desde cualquier punto de aquélla. La altura mínima de cualquier punto de dicho saliente respecto de la rasante de la acera o espacio público no será inferior a tres (3) metros.

En caso de existir elementos volados en el edificio, tales como balcones, terrazas, miradores o cuerpos cerrados volados, el saliente máximo de la cornisa o el alero de la cubierta se medirá a partir del vuelo máximo.

## CAPÍTULO 3. DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.

### SECCIÓN 1. USO RESIDENCIAL.

#### 5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como comprendido dentro del uso mayoritario. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso o situación distinta.

- La vivienda mínima que se autorice estará compuesta por una sala de estar-cocina (14 m<sup>2</sup>), un cuarto de baño completo (3 m<sup>2</sup>) y un dormitorio (10 m<sup>2</sup>), no pudiendo tener una superficie útil menor de 32 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.
- En ningún caso se permitirán viviendas con piezas habitables bajo rasante, según se define ésta en el art. 5.1.40.
- Todas las viviendas tendrán al menos un tramo de fachada fenestrado, de tres (3) metros de longitud mínimo, que recaiga sobre vial o espacio público, o sobre espacios semi-públicos abiertos de forma permanente al menos por uno de sus lados a una vía pública, que cumplan las condiciones de aproximación y entorno definidas en el Apartado 5 -Intervención de bomberos- del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación (o el que lo sustituya en el futuro)

### 5.3.2 Usos pormenorizados. Desagregación.

De acuerdo con el artº 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

- **Grupo I.-** Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- **Grupo II.-** Uso Residencial Unifamiliar (RU) aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- **Grupo III.-** Uso Residencial Comunitario (RC): aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- **Grupo IV.-** Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)

### 5.3.5 Plazas de estacionamiento.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 21.5 y 22.5 del RP, para los casos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, respectivamente.

Todo proyecto de edificio de nueva planta para vivienda colectiva incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento por vivienda proyectada. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar incorporarán un espacio para una plaza de estacionamiento, excepto cuando se trate de parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan que no alcancen la superficie mínima indicada en cada Clave de Ordenanza.

En aquellos casos de uso residencial plurifamiliar, con parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, en los que se cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos (2) viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima
- b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la vía o de la geometría del solar.

Una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas de aparcamiento de las que no sea posible disponer.

## CAPÍTULO 4. DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO.

### SECCIÓN 1: USO TERCIARIO.

#### 5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación

De acuerdo con el artº 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

- **Grupo I.- Uso de Oficinas (TO):** aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- **Grupo II.- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Se definen tres subgrupos:
  - **Subgrupo II.1.** Comercio minorista y autoservicio: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

- **Subgrupo II.2.** Supermercados, grandes almacenes y agrupaciones comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensiones comprendidas entre 400 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. También cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales, sin superar dicha superficie de venta.
- **Subgrupo II.3.** Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una o varias firmas comerciales y alcanzan dimensiones superiores a 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Podrán tener la tipología de hipermercados o centros comerciales. No se permitirá su ubicación en suelo de uso global residencial. Deberán disponer de aparcamiento gratuito.
- **Grupo III.- Uso Hotelero (TH):** aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares. Se definen dos subgrupos:
  - **Subgrupo III.1:** incluye hoteles, apartoteles, hostales, pensiones y similares
  - **Subgrupo III.2:** incluye campamentos de turismo, centros vacacionales y, en general alojamiento en instalaciones desmontables.
- **Grupo IV.- Uso Recreativo (TR):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos..

#### 5.4.4 Plazas de estacionamiento de vehículos.

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Clave de Ordenanza de uso global Terciario, incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

Las instalaciones de los Subgrupos II.2 -Supermercados, grandes almacenes y agrupaciones comerciales- y Subgrupo II.3 -Grandes superficies comerciales-, incorporarán un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos pesados por cada 2.500 m<sup>2</sup> construidos o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

El estacionamiento de automóviles y vehículos pesados, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, excepto el acceso de los mismos desde o hacia la red viaria pública.

#### 5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

- a) Índice global máximo: 2 % de superficie de ocupación máxima.
- b) Tamaño mínimo de la actuación: Una hectárea y media (1,50 Ha).
- c) Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación, a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades.
- d) Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. Será obligatorio el reciclado de las aguas residuales que produzca la actividad
- e) Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.

- f) Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección, siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad. El viario interior tendrá un ancho mínimo será de 3 m. para la circulación en un sentido.
- g) Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.
- h) En cualquier caso, cumplirán lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica.

## TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA)

### CAPÍTULO 2. CLAVE 01: RESIDENCIAL INTENSIVO.

#### 6.2.3 Retranqueos y fondo edificable.

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de linderos, desde la línea de fachada hasta el límite del fondo edificable.

En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir del forjado de la planta baja.

Fondo edificable: Por encima del forjado de la planta baja, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Para la planta baja –y como máximo con la misma altura que ésta- no se fija fondo edificable.

### CAPÍTULO 3. CLAVE 02: RESIDENCIAL ENSANCHE.

#### 6.3.3 Retranqueos y fondo edificable.

Para ambos grados serán:

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación oficial.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de linderos, desde la línea de fachada hasta el límite del fondo edificable.

En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir del forjado de la planta baja.

Fondo edificable: Por encima del forjado de la planta baja, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. Para la planta baja –y como máximo con la misma altura que ésta- no se fija fondo edificable.

#### 6.3.7 Alturas de la edificación.

Para ambos grados se define en metros y número de plantas en función del ancho del vial al que recaiga la fachada del solar. En el caso de solares con fachada a plazas o espacios públicos se tomarán las alturas para un ancho de vial de 10 m.

▪ Ancho de vial hasta diez (10) metros	2 plantas	7,30 m.
▪ Ancho de vial igual o mayor de diez (10) metros	3 plantas	9,90 m.

Construcciones en el interior de las parcelas: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 6,75 (seis coma setenta y cinco) metros en ninguno de sus puntos; por lo que, para los cuerpos de edificación indicados, no se aplicará el procedimiento de medición de alturas expuesto en los artículos 5.1.29 y 5.1.37

### CAPÍTULO 5. CLAVE 04: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.

#### 6.5.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7 (siete) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 6. CLAVE 11: PRODUCTIVO INTENSIVO.

**6.6.3 Retranqueos.**

Serán de 5 (cinco) metros a frente cuando no haya un espacio de al menos 7 (siete) metros entre la alineación y una vía con carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos laterales pero sí un retranqueo de 4 (cuatro) metros al lindero posterior, se fija un mínimo de 3 metros a los linderos laterales cuando exista este retranqueo.

Cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.).

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros.

El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

**a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:**

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	. Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	. Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	. Construcciones auxiliares (*)
Carga-descarga	. Depósito de residuos no controlados
	. Obstaculización del paso de vehículos

(\*) Se permite garita de control

**b)- En espacio de retranqueo a linderos traseros:**

PERMITIDO	NO PERMITIDO
. Ajardinamiento	. Obstáculos paso de vehículos
. Aparcamientos	. Construcciones auxiliares
. Paso de vehículos	. Depósito de residuos no controlados
. Carga-descarga	. Almacenamiento.
. Instalaciones auxiliares	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM podrán conservar, en tanto no sean sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

**6.6.4 Parcela mínima.**

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, en los que solo se podrá instalar una empresa. Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie de parcela se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada, en tanto no sean sustituidas.

**6.6.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM,

cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada, en tanto no sean sustituidas.

#### 6.6.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 75 (setenta y cinco) % de la superficie neta de la parcela. Se exceptúan las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de este POM, cuya ocupación de parcela se considerará máxima aunque supere el porcentaje indicado, en tanto no sean sustituidas.

#### 6.6.10 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación A.
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV Uso Viv. de Protección Publica	

##### Uso Terciario (T)

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones D y G.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones D y G. SUBGRUPO II.3: Compatible en situaciones D y G
GRUPO III: Uso Hotelero	Compatible en situaciones D y G.
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situaciones D y G.

Prohibido en las demás situaciones.

##### Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D,E,F Y G Prohibido en las demás situaciones
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Mayoritario en situación G
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos.

Prohibido en las demás situaciones.

##### Uso Dotacional-Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA)

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B (Excepto sótano), E, F y G
GRUPO II: En edificio exclusivo	Compatible en situaciones G.

Prohibido en las demás situaciones

##### Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situaciones D y G
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todos los grupos y situaciones.

Prohibido en las demás situaciones

##### Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B (Excepto sótano), E, F y G.
GRUPO II: En edificio exclusivo	Compatible en situaciones G.

Prohibido en todas las demás situaciones

**Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)**

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible con el uso privativo de la industria.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones D y J. Prohibido en las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situaciones D y G. Prohibido en las demás situaciones.

**Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)**

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

## TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)

### CAPÍTULO 1. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP): SUBCATEGORÍA 51. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

#### 7.1.3 Superficie mínima.

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

##### Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

##### Uso Residencial familiar.

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas cuando estén vinculados a la explotación y tres (3) hectáreas cuando no lo estén.
---------	---------------------------	---

##### Usos dotacionales de titularidad pública.

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:

- exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar esas limitaciones, debido a exigencias de la actividad agraria, y señale la superficie de parcela que estime necesaria.
- el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 7.1.4 Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	------------------------------	---------------------------------------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.1.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

**CAPÍTULO 2. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN:  
SUBCATEGORÍA 52. PROTECCIÓN CULTURAL.**

**7.2.3. Superficie mínima.**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima: una con cincuenta (1,50) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima: dos (2) hectáreas

**Uso Residencial unifamiliar.**

TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	Superficie mínima una con cincuenta (1,50) hectáreas cuando estén vinculados a la explotación y tres (3) hectáreas cuando no lo estén.
--------------------------------------	--

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III: Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:

- exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones de superficie mínima debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.2.4. Superficie de ocupación máxima.**

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003, recogidos asimismo en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
--------------------------------------	---------------------------------------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III: Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### 7.2.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

## CAPÍTULO 3. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 53, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL.

### 7.3.3. Superficie mínima.

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima: una con cincuenta (1,50) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima: dos (2) hectáreas

#### Uso Residencial unifamiliar.

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	Superficie mínima una con cincuenta (1,50) hectáreas cuando estén vinculados a la explotación y tres (3) hectáreas cuando no lo estén.
---------	------------------------------	--

#### Usos Terciarios

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima tres (3) hectáreas
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas

#### Usos Recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas
---------	--	--

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:

- para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.
- para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca.
- el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.3.4. Superficie de ocupación máxima.**

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial familiar**

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	------------------------------	---------------------------------------

**Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,50 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

**Usos Recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.
- el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

**7.3.6. Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

**7.3.8. Desglose de los usos.**

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM. Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

**Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias.
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial unifamiliar**

TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	Permitido
--------------------------------------	-----------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III: Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

**Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	Permitido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Permitidas las extractivas con limitaciones
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
--	-----------

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunic.	Permitido salvo generación
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	Permitidas las estaciones aisladas
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

CAPÍTULO 4. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN:  
SUBCATEGORÍA 54, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA.

**7.4.3. Superficie mínima.**

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima: una con cincuenta (1,50) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima: dos (2) hectáreas

**Uso Residencial unifamiliar.**

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	Superficie mínima una con cincuenta (1,50) hectáreas cuando estén vinculados a la explotación y tres (3) hectáreas cuando no lo estén.
---------	------------------------------	--

**Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	Superficie mínima tres (3) hectáreas
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas

**Usos Recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima uno con cincuenta (1,50) hectáreas
---------	--	--

**Usos dotacionales de titularidad pública.**

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que:

- a) para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria.

- b) para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca.
- c) el órgano competente para emitir la Calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 7.4.4 Superficie de ocupación máxima.

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

##### Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

##### Uso Residencial unifamiliar

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	------------------------------	---------------------------------------

##### Usos Terciarios

TIPO I:	Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,50 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

##### Usos Recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

##### Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI; campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- a) para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.
- b) para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.
- c) el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### 7.4.6. Edificabilidad.

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### 7.4.8. Desglose de los usos.

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería competente en la materia de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM. Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

##### Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias.
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

##### Uso Residencial unifamiliar

TIPO I:	Vivienda unifamiliar aislada	Permitido
---------	------------------------------	-----------

##### Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

**Usos Terciarios**

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Permitido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos agrícolas comarcales	
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m²)	
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m²)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	

**Usos Industriales**

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Permitidas las extractivas con limitaciones
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III:	Depósitos al aire libre	
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Recreativos**

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
---------	--	-----------

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunic.	Permitido salvo generación
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Permitidas las estaciones aisladas
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

CAPÍTULO 6. CATEGORÍA 60 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

**7.6.2. Retranqueos.**

En actos constructivos, serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, se respetarán los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales se respetará un retranqueo de 15 (quince) metros desde el eje del camino

Los vallados a frente de camino público -de cualquier categoría- respetarán un retranqueo de 6 (seis) metros. Se entenderá que existe camino público si éste se halla incluido en el Catastro de Rústica.

**7.6.4. Superficie de ocupación máxima.**

La edificación no podrá superar la cifra que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

**Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.**

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras construcciones agropecuarias	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

**Uso Residencial unifamiliar**

TIPO I: Vivienda unifamiliar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
--------------------------------------	---------------------------------------

**Usos dotacionales de titularidad pública**

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	
TIPO III: Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (rec., trat., vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

**Usos Industriales**

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	No se fija
TIPO II: Actividades industriales y productivas	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

**Usos Terciarios**

TIPO I: Establecimientos comerciales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m <sup>2</sup> )	7,5 (siete con cincuenta)% de la superficie de la finca
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m <sup>2</sup> )	5 (cinco)% de la superficie de la finca
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

**Usos recreativos**

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
--	---

**Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada**

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV: Areas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Retranqueo de 12 metros a linderos para < 132KV
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y el terciario (Tipos III y IV: usos relacionados con el uso hotelero y hostelero, Tipo V: turismo rural y Tipo VI: campamentos de turismo y similares)) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación de la finca siempre que:

- a) para el caso de usos relacionados con el sector primario, exista informe previo de la Consejería en materia de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario.

- b) para los casos indicados de usos relacionados con el sector terciario, exista informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo, en el cual se proponga, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación del porcentaje máximo de ocupación por la edificación.
- c) el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

#### **7.6.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la edificabilidad definida por la aplicación conjunta de los requisitos de la Orden 31/03/2003 y el artículo 16.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### **7.6.7 Actos permitidos con y sin calificación urbanística.**

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, y el artículo 7 del RSR, se podrán llevar a cabo en esta categoría de suelo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Se consideran permitidos los siguientes actos sin necesidad de calificación urbanística:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de la LOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos podrán ser de malla metálica diáfana, pudiéndose también plantar seto vegetal por el interior. Con frente a viales se permiten muros de mampostería tradicional (nunca de bloque) hasta 0,60 m. y por encima diáfanos.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total a alero.
- f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- g) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, cuando afecte a elementos estructurales. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.

h) Los movimientos de tierras que no tengan carácter extractivo.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, se consideran permitidos los siguientes actos:

- a) Obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- b) Obras e instalaciones relacionadas con usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros a alero.

Finalmente, en esta categoría de suelo rústico de reserva podrán proponerse y aprobarse actuaciones urbanizadoras de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del RSR.

**CUADROS RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS.**

**CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS DEL POM DE QUINTANAR DEL REY**

USO GLOBAL	ZONA DE ORDENANZA	GRADO	MAGNITUDES VOLUMÉTRICAS							NATURALEZA DE LOS USOS	USOS GLOBALES								
			RETRANQUEOS MÍNIMOS	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	FONDO EDIFICABLE	OCUPACION MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	EDIFIC. MÁXIMA m2/m2		RESIDENCIAL (R)	TERCIARIO (T)	INDUSTRIAL (I)	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)			DOTACIONAL (D)		
														EDUCATIVO (DEDU)	INFRASTRUCT. Y SERVICIOS URBANOS (DEIS)	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (DAI)	COMUNICACIONES (DC)	ZONAS VERDES (DV)	
(RES) RESIDENCIAL	01.-Residencial Intensivo		Frente	0	80 m2 *	6 m *	PB-No se fija y 20m a partir de la planta baja		9,9m (3 plantas)		MAYORIT:	I,II,III,IV (A,B,C) ***							
			Lateral	0 y 6							COMPAT:	I(A,B,C,D,E,F y G); II.1,II.2(C,D,E,F y G); III.1(A,B,C,D,E,F y G); IV(E,F y G)							
			Posterior	0 y 6								I (C,D, E,F y G)							
	02.-Residencial Ensanche	Grado 1º	Frente	0	125 m2*	6 m *	PB-No se fija y 20m a partir de la planta baja		7,30m si calle<10m y 9,90 m si calle >=10m		MAYORIT:	I,II,III,IV (A,B,C) ***							
			Lateral	0 y 6							COMPAT:	I(A,B,Cy D); II.1,II.2(C,D,E,F y G); III.1(A,B,C,D,E,F y G); IV(E,FyG)							
			Posterior	0 y 6								I (C,D,E,F y G)							
		Grado 2º	Frente	0	125 m2*	6 m *	PB-No se fija y 20m a partir de la planta baja		7,30m si calle<10m y 9,90 m si calle >=10m	1,5 m2/m2	MAYORIT:	I,II,III,IV (A,B,C) ***							
			Lateral	0 y 6							COMPAT:	I(A,B,Cy D); II.1,II.2(C,D,E,F y G); III.1(A,B,C,D,E,F y G); IV(E,FyG)							
			Posterior	0 y 6								I (C,D,E,F y G)							
	03.-Residencial Unifamiliar en Alta Densidad	Grado 1º	Frente	0,3 exnt.*	125 m2*	7 m *		60% *	7 m	1,5 m2/m2	MAYORIT:	I,II,IV (A,B,C) ***							
			Lateral	0,3 exnt.*							COMPAT:	III(A)							
			Posterior	>3								I (Cy D)							
Grado 2º		Frente	0,3 exnt.*	125 m2*	7 m *		60% *	7 m	1,2 m2/m2	MAYORIT:	I,II,IV (A,B,C) ***								
		Lateral	0,3 exnt.*							COMPAT:	III(A)								
		Posterior	>3								I (Cy D)								
Grado 3º	Frente	0,3 exnt.*	125 m2*	7 m *		60% *	7 m	1 m2/m2	MAYORIT:	I,II,IV (A,B,C) ***									
	Lateral	0,3 exnt.*							COMPAT:	III(A)									
	Posterior	>3								I (Cy D)									
04.-Residencial Unifamiliar en Baja Densidad		Frente	3	250 m2			50%	7 m	1 m2/m2	MAYORIT:	II, IV (A) ***								
		Lateral	3							COMPAT:	III(A)								
		Posterior	3								I (CyD); II.1,II.2(CyD); III.1(A,B,C,D,E y G)								
INDUSTRIAL	11.-Productivo Intensivo		Frente	5*	250 m2*	10 m*	-	75%*	12 m	2 m2/m2	MAYORIT:		I,II (D,E,F y G);III(G)						
			Lateral	0/3*							COMPAT:	II (A) **							
INDUSTRIAL	12.-Productivo exento		Frente	5*	500 m2	20 m	-	-	12 m	2,6 m2/m2	MAYORIT:		I,II (D,E,F y G);III(G)						
			Lateral	2*							COMPAT:	II (A) **/**							
DOTACIONAL	20.-Equipamientos y Servicios	Grado 1º	Frente	0	80 m2 *	6 m *			9,90m (3 plantas)*	-	MAYORIT:	I(A,E,F y G)							
			Lateral	0 y 6							COMPAT:	II(B,D,E,F y G); IV(E,F,G)							
			Posterior	0 y 6								I(G)							
		Grado 2º	Frente	5*	500m2 *	20 m *	75%*	12m *	1,5 m2/m2	MAYORIT:	I,II, IV (F y G)								
			Lateral	5*						COMPAT:	I(G)								
			Posterior	5*							I (1); II(C,D y J); III(G)								
	21.-Equipamiento Deportivo		Frente	5*	>500m2	20 m	35%*	10 m	0,7 m2/m2	MAYORIT:	I, II,IV(F Y G)								
			Lateral	5*						COMPAT:	I(G)								
			Posterior	5*							I (1); II (C,D y J)								
	30.- Espacios Libres		Frente	6 y 50				2%		0,02m2/m2	MAYORIT:								
			Lateral	6 y 50							COMPAT:	II.1(Kioscos)(H)							
			Posterior	6 y 50								I (D)							
*Excepto en las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial del POM																			
**para vivienda del vigilante																			
*** excepto en sótano																			
(1) para uso privativo de uso mayoritario																			
(2) para uso público																			
<b>DESGLOSE POR GRUPOS DE LOS USOS GLOBALES</b>																			
		Grupo	Residencial	Terciario	Industrial	Dotacional													
						Equip. Educ, Cult-Dep, Sanit-Asist	Equip. Infraestr. y Servicios urbanos	Equipamiento Administrativo-Institucional	Comunicaciones	Zonas Verdes									
		I	Plurifamiliar	Oficinas	Compatible con uso residencial	En edificio con otros usos	Compatible con Terciario e Industrial	Servicios oficiales de las administraciones	Est. espacios abiertos	Parques (>5000m2)									
		II	Unifamiliar	Comercial (II.1:comercio minorista - II.2:supermercados, grandes almacenes y agrupaciones comerciales - II.3:gran superficie)	Compatible con uso residencial en edificio exclusivo (actividades no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas)	En edificio exclusivo	Incompatible con usos urbanos	Salvaguarda de personas y bienes	Est. espacios cerrados	Jardines (>1000m2)									
		III	Comunitario	Hotelero (III.1:hotel,hostal,apartahotel,pensión...- III.2 camping)	Solo compatible con usos no residenciales				Centros de Transporte	Áreas de juego (>200m2)									
		IV	Viv.Prot.Oficial	Recreativo	Incompatible con otros usos														
<b>SITUACIONES</b>																			
A: Usos autorizables en cualquier planta en edificio con cualquier uso.O sobre el espacio abierto de la propiedad																			
B: Uso autorizable en planta baja, primera o sótano, en edificio con cualquier uso																			
C: Uso autorizable en planta baja o sótano, en edificio con cualquier uso																			
D: Uso autorizable en planta baja o sótano en edificio con cualquier uso, excluido el residencial																			
E: Uso autorizable en edificio exclusivo, adosado a otros con uso residencial																			
F: Uso autorizable en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se den dichas circunstancias.																			
G: Uso autorizable en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte uso compatibles																			
H: Uso autorizable en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana.																			
J: Uso autorizable bajo rasante, incluso fuera de la proyección de la edificación.																			
<b>Este es un cuadro de datos resumidos. NO sustituye a las Normas Urbanísticas. En caso de incorrección o disparidad, prevalecen las NN.UU.</b>																			

**CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS EN SUELO RÚSTICO DELPOM DE QUINTANAR DEL REY**

CLAVE	RETRANQUEO	ALTURAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	USOS RELACIONADOS CON EL SECTOR PRIMARIO				VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	TERCIARIO						INDUSTRIAL			
					I	II	III	IV		I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV
51 PROTECCIÓN AMBIENTAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	2 HA (**)	1,5 HA / 3 HA	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	10% (**)	10% (**)	10% (**)	10% (**)	2%	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x
				ORDENACIÓN USOS	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido(*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido
52 PROTECCIÓN CULTURAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	2 HA (**)	1,5 HA / 3 HA	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	10% (**)	10% (**)	10% (**)	10% (**)	2%	x	x	x	x	x	-	x	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido(*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido
53 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	2 HA (**)	1,5 HA / 3 HA	2 HA	1 HA	1 HA (**)	3 HA (**)	1 HA (**)	1,50 HA (**)	-	x	x	x
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	10% (**)	10% (**)	10% (**)	10% (**)	2%	2%	5%	7,50% (**)	5% (**)	10% (**)	2% (**)	-	x	x	x
				ORDENACIÓN USOS	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido(*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido
54 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	10 mt. Lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	1,5 HA (**)	2 HA (**)	1,5 HA / 3 HA	2 HA	1 HA	1 HA (**)	3 HA (**)	1 HA (**)	1,50 HA (**)	-	x	x	x
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	10% (**)	10% (**)	10% (**)	10% (**)	2%	2%	5%	7,50% (**)	5% (**)	10% (**)	2% (**)	-	x	x	x
				ORDENACIÓN USOS	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido(*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido
55 PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	No procede	No procede	Nula	SUPERFICIE MÍNIMA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
60 RÚSTICO DE RESERVA	5 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1 HA	1 HA	1 HA	1,50 HA	1 HA	2 HA	1 HA	1 HA (**)	3 HA (**)	1 HA (**)	1,50 HA (**)	No se fija	3 HA	3 HA	1,5 HA
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	10%	10%	10%	10%	2%	2%	5%	7,50% (**)	5% (**)	10% (**)	2% (**)	No se fija	10%	10%	10%
				ORDENACIÓN USOS	Permitido	Permitido (*)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido

(\*) Con limitaciones. Ver detalle en Normas Urbaníst.

(\*\*) Con excepciones. Ver detalle en Normas Urbanísticas

CLAVE	RETRANQ.	ALTURAS	EDIFIC. MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	USOS RECREATIVOS	DOTACIONAL PÚBLICO						DOTACIONAL PRIVADO						
						I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV	V	VI	
51 PROTECCIÓN AMBIENTAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x
				ORDENACIÓN USOS	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido (*)	Permitido	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido
52 PROTECCIÓN CULTURAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Prohibido	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
53 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,50 HA	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	5%	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Permitido	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
54 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	10 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,50 HA	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	5%	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	No se fija	x	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido (*)	Permitido (*)	Permitido (*)	Prohibido	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido		
55 PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	No procede	No procede	Nula	SUPERFICIE MÍNIMA	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	x	No se fija	x	No se fija	No se fija	x	x	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	x	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	x	x	No se fija	x	No se fija	No se fija	x	x	
				ORDENACIÓN USOS	Prohibido	Permitido	Permitido (*)	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido (*)	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	
60 RÚSTICO DE RESERVA	5 mt. lindero	8,5 mt.	2 plantas	SUPERFICIE MÍNIMA	1,50 HA	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	1,50 HA para > 132 KV	1,50 HA	
				SUP. OCUPACIÓN MÁX	5%	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Retranqueo de 12 m. a linderos > 132KV	10%	
				ORDENACIÓN USOS	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido		

(\*) Con limitaciones. Ver detalle en Normas Urbaníst.

(\*\*) Con excepciones. Ver detalle en Normas Urbanísticas

DESGLOSE POR TIPOS DE LOS USOS					
Tipos	Usos adscritos al sect. primario	Usos Terciarios	Usos Industriales	Usos Dotacionales Públicos	Usos Dotacionales Privados
I	Almacenes de materias primas y aperos	Establecimientos comerciales	Actividades extractivas y mineras	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunic.
II	Granjas e instalaciones ganaderas	Tiendas artesanía & productos comarcales	Actividades industriales y productivas	Ciclo hidráulico (capt., abast., san., dep., vert.)	Sistemas de tratamiento de residuos
III	Otras construcciones agropecuarias	Hoteles&hostales de tamaño pequeño < 750 m2	Depósitos al aire libre	Sistemas energéticos (gener., redes, distrib.)	Elementos fijos de viario y transporte
IV	Instalaciones forestales y cinegéticas	Hoteles&hostales de tamaño medio > 750 m2	Talleres de reparación de vehículos	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Áreas de servicio y suministro de carburantes
V		Establecimientos de turismo rural		Sistema de tratamiento de residuos	Subestaciones eléctricas
VI		Campamentos turismo (camping)		Otros equip. (cult., cient., asist., rel., fun., etc.)	Otros equip. (cult., cient., asist., rel., fun., etc.)

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y LÓGICA SECUENCIAL**

Esta Modificación Puntual no tiene incidencia en el Estudio Económico-Financiero ni en la lógica secuencial de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal vigente.

**CATALOGO DE SUELO PUBLICO DE USO RESIDENCIAL**

Esta Modificación Puntual no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Público de Uso Residencial del Plan de Ordenación Municipal vigente.

## **CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Esta Modificación Puntual no afecta a las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal vigente.