

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1: DEFINICIONES

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

- *Alineación exterior*: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- *Alineación interior*: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.
- *Altura de cornisa*: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).
- *Altura máxima de la edificación*: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura de cornisa en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.
- *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. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a cubierta terraza o azotea transitable, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.
- *Azotea*: Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea sólo se considera transitable para mantenimiento.
- *Balcón*: Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.
- *Balcón corrido*: El que comprende varios huecos de una fachada.
- *Características morfológicas*: Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.
- *Edificabilidad*: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”.
- *Envolvente de un edificio*: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados y no cubiertos con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.
- *Garaje*: Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.
- *Linderos*: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.
- *Línea de edificación*: Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.
- *Medianería*: Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos o urbanos que deslinda.

- Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.
- Parcela edificable: Es la superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad, y es igual a la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones interiores y exteriores. Deberá cumplir con las condiciones mínimas de parcela edificable definidas más adelante.
- Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.
- Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.
- Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
- Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.
- Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), **excluidas** de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en el Título IV: "Normas de Protección" y en el Título V: "Normas Zonales".
 1. Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso excepto si está cubierta y destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 2. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, en categoría de vivienda unifamiliar.
 3. Los locales destinados a albergar Centros de Transformación.
 4. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm^2) decímetros cuadrados.
 5. Los huecos de aparatos elevadores.
 6. El 50 % de los balcones o porches cubiertos. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.
 7. Las azoteas y las terrazas en su totalidad.
 8. En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.
- Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.
- Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar. Su uso se considera asociado al uso residencial.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA TODO USO

2.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones Generales de Edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo rústico, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

En el Título I, en el apartado 3.2.2 se contempla el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, así como el procedimiento para su calificación, en los casos que sea necesario, y obtención de las correspondientes licencias.

Se establecen, conforme a lo establecido en el Art. 47.2 de la Ley 2/1.998, modificado en la Ley 1/2.003, dos categorías de suelo rústico:

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRP).
- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Quedan delimitadas en el Plano nº 4.2 las áreas o zonas homogéneas de suelo rústico donde se permite la construcción de viviendas unifamiliares de acuerdo a la modificación del art. 63.1.A).a) de la Ley 2/1.998 en la Ley 1/2.003 en su art. 2.20 con una densidad máxima de seis viviendas por hectárea y con parcela mínima la establecida en el apartado 2.2.10 de este Título. Queda prohibida la construcción de viviendas en las zonas de aplicación de las normas de protección de infraestructuras y equipamientos, tal y como queda especificado en el Título IV: "Normas de Protección" de estas Normas Urbanísticas.

2.1.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

2.1.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Se seguirán las siguientes medidas tendentes a impedir la formación de núcleos en suelo rústico:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.
- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contrario con los colindantes, serán de 5 m a lindero. En ningún caso la edificación quedará a menos de 15 m del eje del camino o vías de acceso, siempre y cuando éste no se trate de una vía pecuaria, en cuyo caso se respetará la anchura oficial de la misma y se adoptará un retranqueo adicional de 5 m.

Los retranqueos con linderos y parcelas se determinan para cada uso o actividad.

En lo referente al Retranqueos respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

2.1.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1.4.1. SUPERFICIE

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50 % de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Se autoriza la construcción de casetas de aperos de 20 m² de superficie máxima, para almacenaje de pequeño material, cualquiera que sea la superficie de la parcela.

2.1.4.2. ALTURAS

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en un posterior apartado.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en la Norma Zonal correspondiente.

Altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

2.1.5. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

2.1.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad.

Considerando que el agua es bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

2.1.5.2. SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

2.1.5.3. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

2.1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

2.1.6.1. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo éstas complementadas por la correspondiente Norma de Protección. Asimismo, las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en la Ley 2/1.998 de Castilla - La Mancha, en virtud de la cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2.1.6.2. COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al Art. 60 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2.003, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los Art. 55 a 60 de la Ley y sus modificaciones en la Ley 1/2.003, así como en el capítulo 4 de las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

2.1.6.3. FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

2.1.6.4. CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50 %.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil y color rojo. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

2.1.6.5. CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del caminos. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

2.1.6.6. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30 %.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30 %, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

2.1.6.7. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos. En todo caso debe cumplirse lo establecido en el art. 24 de la ley estatal L 25/1.988 de Carreteras y en el art. 24 de la autonómica L 9/1.990 de Carreteras y Caminos.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

2.1.6.8. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

2.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO

2.2.1. USO AGROPECUARIO

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) ACTIVIDADES AGRARIAS.

1. Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en parcelas con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada		20 m ²
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		2,50 m.
Altura máxima cumbre		4,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,00 m
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m
Huecos en paramentos exteriores a excepción de los de reglamento.		Máximo 2

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

2. *Naves agrícolas.*

Las edificaciones para almacenaje y transformación de productos agrícolas podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total de la finca y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Número de plantas		1 p. Baja
Altura máxima cerramientos verticales		7,00 m.
Altura máxima cumbrera		8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero		10,00 m
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

3. *Invernaderos.*

El tamaño mínimo de la finca para la instalación de invernaderos será de 10.000 m² en suelo rústico de reserva y de 15.000 m² para suelo rústico no urbanizable de especial protección. La superficie máxima ocupada por la edificación será de 10 %.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

B) ACTIVIDADES GANADERAS.

 1. *Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación.*

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 % de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Número de plantas		1 p. Baja
Altura máxima cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima cumbre		6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		10,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo rústico en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o separación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 2.000 m (respecto al límite del suelo urbano), salvo causa justificada a juicio del Organismo Competente. Esta separación no será nunca inferior a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

 2. *Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.*

Queda prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima construida		8% del total de la finca
Número de planta		1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima de cumbre		6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos		15,00 m.
Retranqueo mínima a caminos		15,00 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior, y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

3. Cría de especies piscícolas.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada		10 %
Número máximo de plantas		2
Altura máxima de cerramientos verticales		7 m.
Retranqueo mínimo a linderos		10 m.
Retranqueo mínimo a camino		15 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

4. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

La construcción de estas naves deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siguiendo el trámite establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada		10 %
Edificabilidad máxima		0,30 m ² /m ²
Número de plantas		1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,5 m.
Altura máxima cumbre		6,0 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada		100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5. Cerramiento de fincas.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica está permitido en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especies piscícolas. Queda prohibido para el uso de actividades agrarias.

La altura máxima será, en general, de 2,00 m ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación, excepto en las de mampostería cuya altura máxima será de 1,50 m.

2.2.2. USO FORESTAL

Las construcciones destinadas al uso de explotación de bosques, zona de matorral y pastos, deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (ICONA, Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente, etc.). Se establece una parcela mínima edificable de 15.000 m² en suelo rústico de reserva y 20.000 m² en suelo rústico no urbanizable de especial protección y una superficie máxima ocupada por la edificación del 10 %.

2.2.3. SERRERÍAS

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,1 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	2.000 m ²
Número de plantas	1 p. Baja
Altura máxima cerramientos verticales	6 m.
Altura máxima de cubreras	8 m.
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

2.2.4. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMÓVILES

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,05 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. Baja
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

En el caso de talleres de reparación de vehículos la superficie mínima de parcela será de 15.000 m².

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

2.2.5. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los 12 m y la parcela mínima será de 1.000 m². Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

2.2.6. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

2.2.7. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS

Serán de aplicación las mismas condiciones que en el apartado anterior.

2.2.8. INSTALACIONES ESPECIALES

Categoría 1ª: CUARTELES Y CÁRCELES.

Se atenderán a las condiciones especificadas en el Plan Especial de obligada redacción para su implantación.

Categoría 2ª: MATADEROS.

Tendrán las dimensiones adecuadas a su uso, y en todo caso cumplirán con las condiciones de la legislación específica de Sanidad y Agricultura.

Se establece una distancia mínima para su ubicación de 2.000 m al límite del suelo urbano.

Categoría 3ª: CEMENTERIOS.

Las construcciones que se realicen cumplirán con las condiciones de la legislación específica mencionadas en las Condiciones Generales de los Usos para los cementerios.

Categoría 4ª: VERTEDEROS.

Será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima 2,00 m. Se permiten edificaciones anejas, vinculadas a la explotación del vertedero o depósito, que obligatoriamente deberán quedar incluidas dentro de su perímetro, con las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la finca será la adecuada y necesaria a los requerimientos funcionales del uso.

Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. Baja.
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Se exceptúan de estas condiciones aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos. En estos casos se aplicarán las condiciones establecidas en el apartado 2.2.4.

Categoría 5ª: ZONAS DE TURISMO Y OCIO.

1) *Adecuaciones naturalistas y parques rurales.*

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima	10.000 m ²
Edificabilidad máxima:	---
a.- Adecuaciones Naturalista	100 m ²
b.- Parques Rurales	500 m ²
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueos mínimo a linderos	10 m.
Retranqueos mínimo con caminos	15 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

2) *Instalaciones deportivas en medio rural.*

Se aplicarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima	15.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,05 m ² / m ²
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbreras	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	5 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

3) *Campamentos y edificaciones vinculadas a la acampada.*

Para las edificaciones vinculadas a la acampada deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima	15.000 m ²
Edificabilidad máxima	20 m ² / 1.000 m ² parcela
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 75 %. El 25 % restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15 %.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

4) *Edificaciones de hostelería y hotelería.*

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	Pequeño tamaño	10.000 m ²
	Resto	20.000 m ²
Edificabilidad máxima	Pequeño tamaño	7,5 %
	Resto	5 %
Número máximo de plantas		TRES
Altura máxima de cerramientos verticales		10 m
Retranqueo mínimo a linderos		5 m
Retranqueo mínimo con caminos		15 m

Se entiende por edificaciones de hostelería y hotelería de pequeño tamaño aquellas que no superan los 750 m² construidos.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

2.2.9. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retranqueo mínimo a linderos	20 m
Retranqueo mínimo con caminos	20 m

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Respetarán las Condiciones Generales en suelo rústico así como las Condiciones Generales de edificación y uso, en las actividades que les sean de aplicación, señaladas para los suelos con destino urbano, independientemente de las que les sean de aplicación de carácter supramunicipal o de normativa sectorial.

2.2.10. VIVIENDA FAMILIAR

2.2.10.1. CATEGORIAS

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª: Vivienda familiar vinculada a explotación agropecuaria.
- 2ª: Vivienda familiar vinculada a explotación industrial.
- 3ª: Vivienda familiar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio natural.
- 4ª: Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de la obra pública.
- 5ª: Vivienda familiar autónoma.

2.2.10.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1) Normas generales:

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación y Uso que señalan estas Normas Urbanísticas para la viviendas en los suelos con destino urbano, así como las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico.

En las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas.

En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros, por defecto, resulten de dividir la superficie total de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

2) Condiciones en categoría 1ª:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada		2 %
Número de plantas		1 pta. Baja.
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo camino		15,00 metros
Se prohíben las obras de urbanización exterior.		

3) Condiciones en categorías 2ª:

Superficie mínima de parcela		20.000 m ²
Superficie máxima de vivienda y anejos		2 %
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueos mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo a camino		15,00 metros
Se prohíben las obras de urbanización exterior.		

4) Condiciones en categorías 3ª y 4ª

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima de vivienda y anejos		2 %
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueos mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo a camino		15,00 metros
Se prohíben las obras de urbanización exterior.		

5) Condiciones en categorías 5ª

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m ²
Superficie máxima ocupada		2 %
Número de plantas		1 pta. Baja + Atico abuhardillado
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Altura máxima de cumbrera		7,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero y caminos		50,00 metros
Se prohíben las obras de urbanización exterior		

CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

3.1. DETERMINACIONES GENERALES

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

Estas Condiciones Generales son aplicables a cualquier Norma Zonal, salvo que ésta o la Ordenanza Municipal de la edificación correspondiente sea más restrictiva, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en dicha Norma Zonal u Ordenanza.

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

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE
- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA
- CONDICIONES DE VOLUMEN
- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

3.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

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

- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en la Ley 2/1.998 de Castilla - La Mancha, en concreto debe estar dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:
 - Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
 - Suministro de agua potable.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
 - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden, salvo que la Norma Zonal correspondiente exima de este requisito.
- b) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la ordenanza que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:
 - Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.
 - Superficie mínima: 60 m².
- c) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.O.M.
- d) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.O.M.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable, salvo informe favorable del Ayuntamiento para el caso concreto del que se trate.

3.2.1. PARCELAS EXCEPTUADAS

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

3.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

3.3.1. ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en los planos 4.6 y 4.7 del Documento nº 4: “Planos de Ordenación”. En estos planos aparecen todas las alineaciones del suelo urbanizable que se ordenan pormenorizadamente y las del suelo urbano que han sufrido alguna modificación. Para el resto del suelo urbano se entiende que se mantendrán las alineaciones existentes.

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

3.3.2. CHAFLANES

1. Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.
2. En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:
 - a) Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.
 - b) Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90º aproximadamente.
 - c) Su dimensión se establecerá aplicando el siguiente cuadro, en función de la calle de mayor ancho que determine la alineación.

calles de hasta 6 m.....	chaflán de 1,5 m.
calles de 6 a 9 m.....	chaflán de 2,5 m.
calles mayores de 9 m.....	chaflán de 4,0 m.

3. Las condiciones se encuentran particularizadas en la Norma Zonal correspondiente, especialmente para el caso del casco histórico.

3.3.3. FONDO EDIFICABLE

3.3.3.1. FONDO MÁXIMO

En general, el fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 16 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela.

3.3.3.2. RESTO DE PARCELA

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

3.3.4. RETRANQUEOS

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

3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

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

3.4.1. DENSIDAD EDIFICATORIA

Los valores de densidad máxima edificatoria permitida serán de 60 viv/Ha para edificación en manzana cerrada, 31 viv/Ha para vivienda unifamiliar adosada en hilera y 20 viv/Ha para vivienda unifamiliar aislada. Para suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 2/1.998.

3.4.2. ALTURAS

3.4.2.1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de cuatro plantas y/o 13 m de altura para uso residencial y de 15 m de altura para uso industrial.
2. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLES	ALTURA DE CORNISA MAXIMA (metros)	Nº MAXIMO DE PLANTAS
Hasta 7 metros	7	B+I = 2
De 7 a 10 metros	10	B+II = 3
≥ de 10 metros	13	B+III = 4

3. En calles de trazado existente se considerará como anchura de la misma la marcada en el Anexo V: "Callejero Oficial" a la Memoria de Ordenación a efectos de determinar la altura máxima edificable según el cuadro anterior, salvo en Calle San Cristóbal cuya altura máxima de cornisa será de 7 m.
4. Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.
5. La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
6. No obstante lo anterior, en aquellas calles en las que el 75 % de la longitud de fachadas de edificios consolidados tengan altura de 4 ó más plantas, se podrá sobrepasar la altura en una planta de 3 m máximo (siempre y cuando la fachada del nuevo edificio linde con uno de 4 ó más plantas). La aplicación de tal circunstancia habrá de realizarse por los Servicios Técnicos Municipales otorgándose la correspondiente Cédula Urbanística.
En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar.

3.4.2.2. MEDICIÓN DE ALTURAS

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

3.4.2.3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de cubiertas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación.

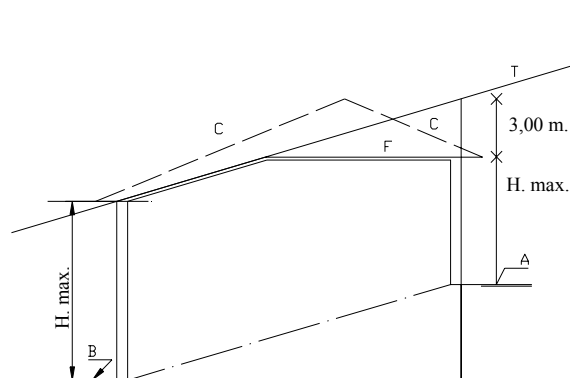
Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones, pero su construcción será incompatible para uso de vivienda.

3.4.2.4. TERRENOS EN PENDIENTE

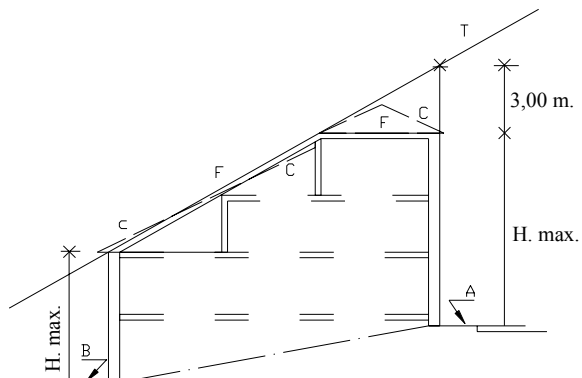
Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima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

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

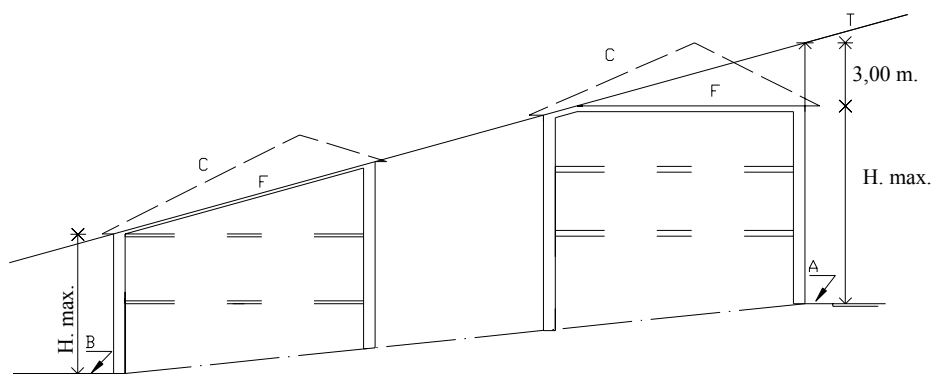
EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE.



CASO A: Edificio entre dos calles



CASO B: Edificio entre dos calles



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

- T = Plano teórico límite del sólido capaz.
- A = Nivel de la alineación en la calle más alta.
- B = Nivel de la alineación en las calles más bajas.
- C = Línea de cubiertas según máxima pendiente.
- F = Límite forjados de techo de las últimas plantas.
- Pendiente del terreno.

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

3.4.2.5. ALTURA DE LAS PLANTAS

3.4.2.5.1. Alturas máximas y mínimas

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

3.4.2.5.2. Reducciones de altura

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

3.4.3. PLANTAS

3.4.3.1. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

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

3.4.3.2. ENTREPLANTAS

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

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

3.4.3.3. ATICOS Y BAJO CUBIERTA

No se permiten áticos.

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

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

3.4.4. PATIOS

3.4.4.1. PATIOS DE LUCES

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

- a) *Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.*
Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/4 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.
La superficie mínima será de 9 m².
La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.
- b) *Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas:*
Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m².
- c) Se prohíben los patios abiertos a fachada.
Los patios tienen que tener piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

- d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.
- e) Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros con lado mínimo de 0,80 m.

3.4.4.2. PATIOS MANCOMUNADOS

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

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

3.4.4.3. COBERTURA DE PATIOS

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

3.5. CONDICIONES MORFOLÓGICAS

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

3.5.1. CUERPOS VOLADOS

3.5.1.1. CONDICIONES GENERALES

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m sobre cualquier punto de la acera o terreno en su caso.
2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente se contendrá a partir del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.
3. En las calles de anchura inferior a 5 m se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,50 m excepto en los aleros.
4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimo 0,10 m del bordillo de la acera.
5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,40 m del máximo permitido en la fachada.

3.5.1.2. SALIENTES

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, vierteaguas, alféizares, dinteles, cornisas, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisa será de 0,10 m.

3.5.1.3. VUELOS EN PATIOS

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

3.5.2. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 40 %. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.
2. Se prohíben las faldas de cubiertas quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.
3. El material de cobertura será teja cerámica de color rojo. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.
4. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados bajo la misma. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

3.6. CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD

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

3.6.1. CONDICIONES ACÚSTICAS

En cumplimiento de lo establecido en la NBE-CA-82 sobre condiciones acústicas de los edificios, los límites de ruido máximo permitidos serán los que se indican a continuación, medidos en el punto más desfavorable del exterior o de los locales o viviendas colindantes.

LÍMITE DE RUIDO TRANSMITIDO AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD	TRANSMISION MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Industria	70	55
Comercio	65	50
Residencia	55	40
Equipamiento	55	45
Sanitario	45	35

LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES	
ACTIVIDAD	TRANSMISION MÁXIMA (dBA)
Sanitario	20
Cultural	30
Educativo	30
Ocio	40
Comercial	55
Residencial	30

3.6.2. CONDICIONES TÉRMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

3.6.3. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m² y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS DE	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrá corresponder 5 m² a la cocina y 2 m² a la terraza tendero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de 2 camas de 10 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².
6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 m.
7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

3.7. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
 - Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.
3. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
4. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/6 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.
5. En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.
6. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá asimismo de un sistema de ventilación hasta cubierta tipo “shunt”, independiente de otros sistemas de ventilación y evacuación de humos y gases.
7. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
8. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben estar aislados de aquéllas, teniendo entradas independientes.

3.8. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

3.8.1. CONDICIONES GENERALES

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales, sin contravenir otras disposiciones en materia de seguridad laboral existentes.
4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
7. Los cuartos de aseos deberá ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.
8. El acceso a cualquier estancia (excepto despensas) se realizará siempre a través de espacios reservados al efecto (vestíbulo, pasillos...), nunca por otras dependencias vivideras (dormitorios, cocinas, ...). Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

3.8.2. SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN

3.8.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

3.8.2.2. ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

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

3.8.2.3. TELECOMUNICACIONES

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

3.8.2.4. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

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

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

3.8.2.5. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

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

3.8.2.6. EVACUACIÓN DE HUMOS

Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos y chimeneas que se ajustarán a la legislación en vigor. Del mismo modo se prohibirá cualquier tipo de emisiones contaminantes que afecten a la salud de las personas o la riqueza vegetal o animal.

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

3.8.2.7. VENTILACIÓN, CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

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

La salida de gases calientes de los aparatos de aire acondicionado no se hará directamente a la vía pública sino que deberá evacuarse mediante conductos hasta la cubierta del edificio o bien al patio de luces correspondiente. En caso de no ser posible la evacuación de este modo, se permitirá efectuarla sobre la vía pública, no pudiéndose hacer nunca a una altura inferior a tres metros, medidos desde la rasante de la acera.

3.8.2.8. APARATOS ELEVADORES

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

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

3.8.2.9. APARCAMIENTOS

3.8.2.9.1. Dotación

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

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

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

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

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

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

3.8.2.9.2. Ubicación

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

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

3.8.2.9.3. Dimensiones del aparcamiento

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

3.8.2.9.4. Garajes

Se autorizará la instalación de garajes en:

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

Se permitirá el rebajado de los bordillos de las aceras para suavizar el acceso a los garajes. Las rampas de acceso a garajes no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos y del 12 % en

tramos curvos (medido en la línea media), con un radio de curvatura mínimo igual a 6 metros en el eje.

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

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

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

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

3.9. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

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

1. Toda edificación que se realice en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria, pero con la condición de que no podrá haber más de un acceso en una longitud de fachada igual o menor que la fachada mínima establecida en cada Norma Zonal.
2. El portal en edificios de vivienda colectiva deberá tener una anchura mínima de 1,50 m.
3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
 - b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.
 - c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
 - d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
 - e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16 y 3.
 - f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.
 - g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o ascensores tendrán un fondo mínimo de 1,25 m si la apertura de las puertas se realiza hacia el interior de los locales o si éstas son correderas. Si las puertas abren hacia el rellano, la anchura mínima de éste será de 1,70 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.
 - h) El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
 - i) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - j) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
 - k) La separación entre balaustradas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.
5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.
6. En edificios colectivos las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente. En estos casos las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

7. En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. Estos lucernarios contarán obligatoriamente con un sistema de apertura que permita la ventilación.
8. En viviendas colectivas, y cuando se instale ascensor, éste tendrá unas dimensiones interiores mínimas de 0,90 m x 0,90 m y una puerta de al menos 0,80 m.
9. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.
10. Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas:
 - Ley 1/1.994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla – La Mancha.
 - Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla – La Mancha.
 - Ley del Estado 15/1.995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
 - Real Decreto 556/1.989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

3.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD

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

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.
2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.
3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

3.10.1. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

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

3.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

3.11.1. CONDICIONES GENERALES

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.
3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.
4. Estas condiciones generales serán complementadas por las Normas Zonales correspondientes y las Ordenanzas Municipales de la Edificación.
5. Se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable.
6. Evitar la repetición de fachadas (colorido, repetición de formas y volúmenes) en más de cuatro viviendas próximas, que den una excesiva homogeneidad a las nuevas áreas residenciales desvinculándolas de la traza heterogénea del núcleo urbano.
7. En la prolongación o diseño de nuevas calles se deberá contemplar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

3.11.2. FACHADAS

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

3.11.3. HUECOS EN FACHADA

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

3.11.4. LOCALES EN PLANTA BAJA

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

3.11.5. TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS

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

3.11.6. OBRAS DE REFORMA

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

3.11.7. CARPINTERIA Y CERRAJERIA

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

3.11.8. CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS

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

3.11.9. MEDIANERIAS

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.
2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo rústico. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse 3 m y tratar como fachada el paramento resultante.

3.11.10. VALLAS Y CERRAMIENTOS

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

3.11.11. MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

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

2. *BANDERINES*: Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de sesenta centímetros y dimensión vertical máxima de noventa centímetros en planta baja o setenta centímetros en las superiores. Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m.
3. *ANUNCIOS PUBLICITARIOS*: Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres por dos metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.