

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
en sesión del Ayuntamiento Pleno
de 7 de septiembre de 2016

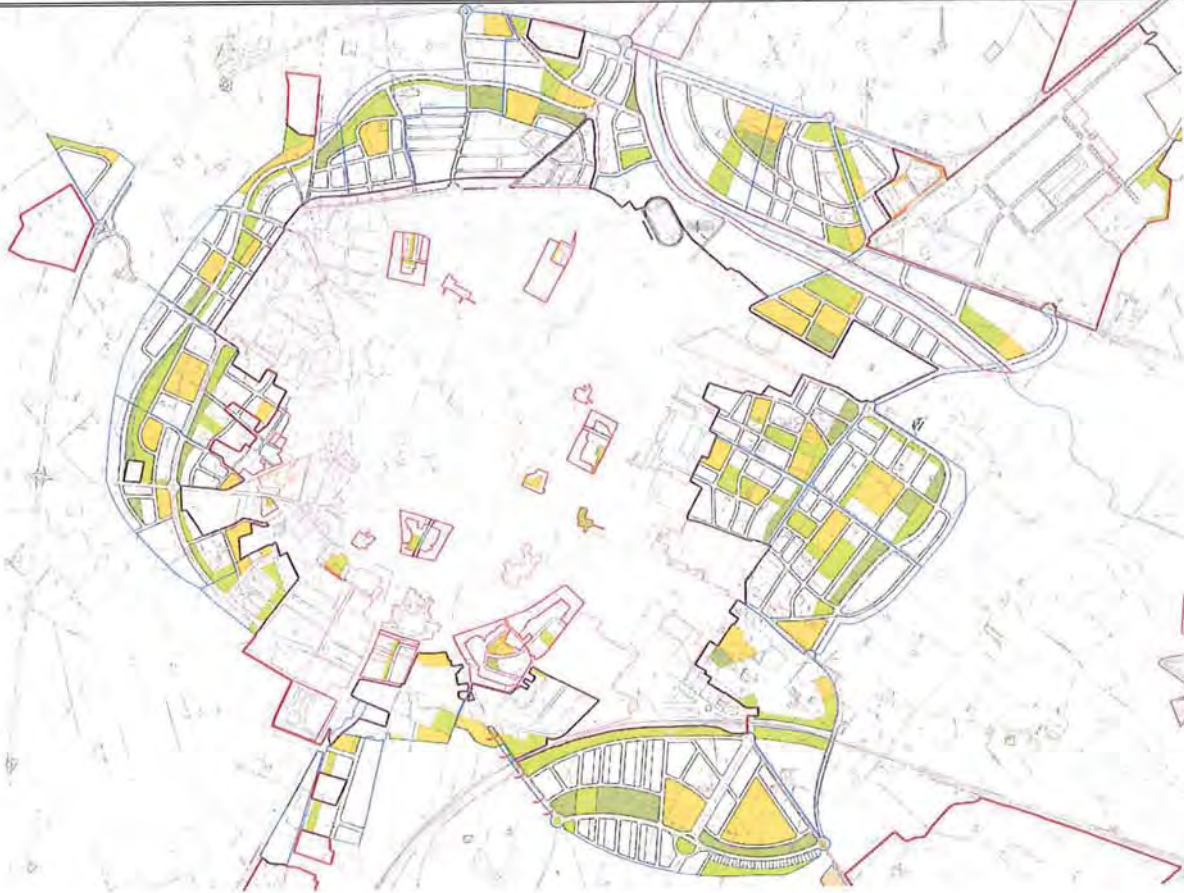


LA SECRETARIA

DAIMIEL

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL 2009



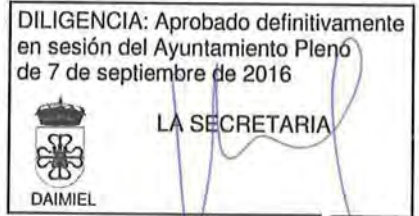
NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO REFUNDIDO
2016

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



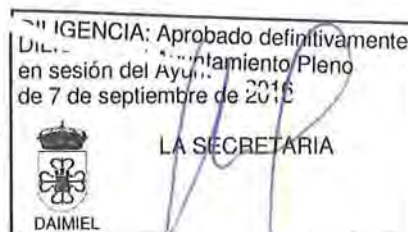
ANTONIO MATEO SÁNCHEZ, JEFE DE SERVICIO DE
URBANISMO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO EN
CIUDAD REAL

CERTIFICA:

Que el presente Documento Refundido de las Normas Urbanísticas del POM de Daimiel, de Versión 2016, que consta de 168 páginas, procedente de la Modificación Puntual nº 4 del POM, que afecta a Ordenación Detallada, se corresponde salvo en lo introducido por la mencionada Modificación Puntual, con las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, de Versión 2009, Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 26 de Febrero de 2009.

Ciudad Real a veintiséis de Octubre de dos mil dieciséis.





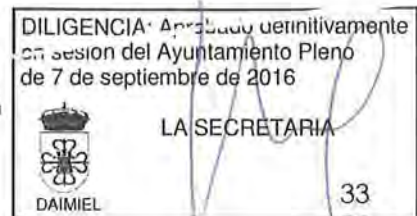
INDICE

Pág.

TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL	3
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	5
1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. OBJETO Y ÁMBITO	5
1.2. CONTENIDO	5
1.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS	6
1.4. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	7
1.5. INTERPRETACIÓN DEL PLAN	7
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	9
CAPITULO 1. INSTRUCCIONES ACLARATORIAS	11
1.1. DEFINICIÓN	11
1.2. PARCELA	11
1.3. SUPERFICIE DE PARCELA	11
1.4. PARCELA MÍNIMA	11
1.5. LINDEROS	11
1.6. ALINEACIONES	12
1.7. RASANTES	12
1.8. SOLAR	13
1.9. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN	13
1.10. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL	14
1.11. RETRANQUEO	14
1.12. CHAFLÁN	14
1.13. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	15
1.14. SUPERFICIE OCUPABLE	16
1.15. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA	16
1.16. FONDO EDIFICABLE	16
1.17. DEFINICIÓN DE ALTURA	16
1.18. SUPERFICIE EDIFICADA	19
1.19. SUPERFICIE ÚTIL	20
1.20. SUPERFICIE EDIFICABLE	20
1.21. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	20
1.22. CONDICIONES DE HABITABILIDAD	21
1.23. CUMPLIMIENTO INFORME SECTORIAL DE LA COMISIÓN DE CULTURA	22
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	23
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	25
1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	25
1.1. APLICACIÓN	25
1.2. DEFINICIONES DE USOS	25
1.3. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES	26
1.4. USOS PORMENORIZADOS	29
1.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE USOS	29
TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN	31
CAPITULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN	33
1.1. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN	33

1

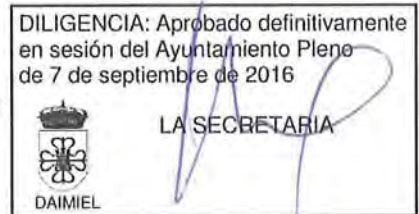
Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
 Normas Urbanísticas 2009
 Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



1.2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	33
1.3. DETERMINACIONES DE LAS ORDENANZAS ZONALES O CLAVES	34
TITULO V. DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	89
1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES EN CADA CLASE DE SUELO	91
1.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	91
1.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	92
1.3. SUELO URBANIZABLE	92
1.4. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO	92
2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	92
3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	93
3.1. DEFINICIÓN	93
3.2. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	93
3.3. LISTADO DE SISTEMAS GENERALES EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	94
3.4. SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EXPROPIACIÓN	96
4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	97
TITULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ANEXO)	98
TITULO VII. SECTORES URBANIZABLES (ANEXO)	100
TITULO VIII. SUELO RÚSTICO	102
TITULO IX. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN	164
CAPÍTULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y ACORDES CON ESTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	166
CAPÍTULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"	166

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016




TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL


Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

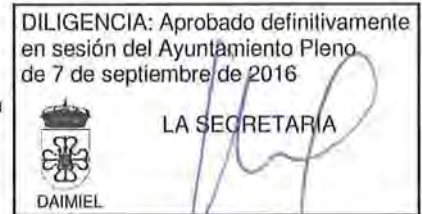
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
en sesión del Ayuntamiento Pleno
de 7 de septiembre de 2016



LA SECRETARIA



DAIMIEL



CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. OBJETO Y ÁMBITO

El Plan de Ordenación Municipal de Daimiel (POM), está redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 (TRLOTAU), el Reglamento de Planeamiento (RPLOTAU) y Reglamento del Suelo Rústico (RSR), Decreto 248/2004, de 14-09-2004 y Decreto 242/2004, de 27/07/2004 respectivamente, así como a la legislación sectorial aplicable.

Tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal, estableciendo el modelo y ordenación que mejor aseguren la funcionalidad física y bienestar social en la ciudad existente, la integración de la extensión de la ciudad consolidada, y la preservación de los terrenos en que concurren valores que merecen ser protegidos. Para ello, revisa y actualiza las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de 1998 estableciendo, entre otras determinaciones:

- Las directrices del modelo de ocupación del territorio,
- La clasificación del suelo con la delimitación de sectores y ámbitos y sus condiciones de desarrollo, y criterios de ordenación del suelo rústico,
- Los elementos estructurantes y detallados del POM.

1.2. CONTENIDO

El Plan de Ordenación Municipal consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

Memoria de Información, donde se detallan las características del territorio de Daimiel, se analiza el planeamiento vigente y se realiza una proyección de población y vivienda, con una previsión de crecimiento y alternativas de desarrollo.

Planos de Información, que complementan a la Memoria de Información.

Estudio Ambiental, más Anexo Residuos Sólidos Urbanos.

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Vol. I.- Memoria Justificativa, que incluye el diagnóstico producido en el documento de información, define los objetivos generales, la justificación del modelo territorial elegido y la cuantificación básica de la ordenación. Incluye un capítulo sobre viabilidad de gestión del Plan, tanto en su aspecto económico-financiero como de la lógica de intervención en su desarrollo y ejecución.

Vol. II.- Normativa Urbanística General y Específica, que define las condiciones generales y particulares de ordenación, actuación y gestión en las diferentes clases y categorías de suelo.

Vol. III.- Anexo de Ámbitos de Desarrollo, contiene las Fichas de ordenación urbanística de las Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables, Estudios de Detalle y de los Ámbitos de Expropiación, así como sus condiciones generales de desarrollo.

Vol. IV.- Planos de Ordenación, que definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas; y Planos de ordenación y gestión, que



detallan la ordenación de los terrenos en suelo urbano que adscribe un régimen normativo concreto, define los usos urbanísticos y fija las alineaciones del suelo.

Anexo I. Protección del Patrimonio Arqueológico de Daimiel

Anexo II.- Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos, que establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico y artístico del municipio.

Anexo III.- Infraestructuras, que contiene el Estudio de Hidrología, abastecimiento, inundabilidad y saneamiento, y el Estudio de Red Eléctrica, con sus planos respectivos.

Anexo IV.- Áreas de Planeamiento Incorporado, API, que resume las condiciones de ordenación de los planeamientos de desarrollo ya aprobados e incorporados al POM.

Anexo V.- Informe de Concertación Interadministrativa y de Participación Ciudadana.

Anexo VI.- Alineaciones vigentes y modificadas.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización no forman parte del POM y de acuerdo al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, se aprueban en procedimiento y documento aparte.

El Catálogo de Suelo Residencial Público se tramita aparte según lo que establece el Decreto 87/93 de 13 de Julio de 1.993, modificado por el Decreto 58/94 de 21 de Junio 1.994.

1.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

1.3.1. Son Determinaciones de Ordenación Estructurante las señaladas en los artículos 19 y 49.1 del RPLOTAU, incluyendo las siguientes:

La clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico, señalada en los planos de Clasificación del suelo del término municipal, y planos de clasificación de suelo urbano y urbanizable; y los criterios que rigen la ordenación del suelo rústico.

La delimitación preliminar de sectores urbanizables y definición de sus usos globales o, en su caso, pormenorizados mayoritarios, intensidades y densidades de edificación máxima, así como las determinaciones de asignación de vivienda de protección pública, y la secuencia del desarrollo de los sectores.

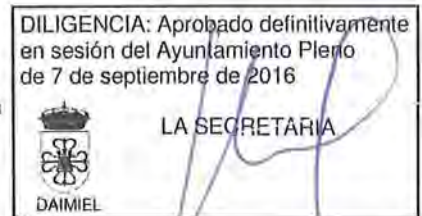
La delimitación preliminar de Unidades de Actuación y la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística.

La delimitación de sistemas generales.

Los objetivos para desarrollar los ámbitos de actuación para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado, y los criterios de protección medio ambiental para la ordenación del suelo rústico.

Se indican como OE en los parámetros de las Claves u Ordenanzas Zonales de este documento.

1.3.2. Son Determinaciones de Ordenación Detallada las señaladas en los artículos 20, 38.2 y 41.1.b del RPLOTAU, incluyendo las siguientes:



Las determinaciones sobre compatibilidad de usos pormenorizados

Las determinaciones no estructurantes de las Ordenanzas Zonales; y en concreto, las tipologías y altura de la edificación, retranqueos y condiciones volumétricas.

La ordenación de detalle en suelo urbano y urbanizable, incluyendo el ancho de viales, alineaciones y rasantes; la delimitación perimetral de equipamientos y zonas verdes de sistema local, el trazado esquemático de redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y otros servicios similares.

La delimitación concreta de Unidades de Actuación para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado.

El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación.

Se indican como OD en los parámetros de las Claves u Ordenanzas Zonales de este documento.

1.4. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1. Las determinaciones son establecidas para un periodo de doce años, siendo éstas no obstante de duración indefinida hasta tanto no se renueve o innove el Plan de Ordenación Municipal.

2. La Innovación del Plan de Ordenación Municipal procederá en todo caso cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.

a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al término municipal, contradiciendo de forma sustancial el desarrollo urbano de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.

b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan de Ordenación Municipal sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 40.000 habitantes empadronados en el municipio.

1.5. INTERPRETACIÓN DEL PLAN

1.5.1. Normas de Interpretación

El Plan de Ordenación Municipal de Daimiel se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre



determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En la interpretación del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

1.5.2. Corrección Material de Error e Interpretación de concepto dudoso

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección Material de Error.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

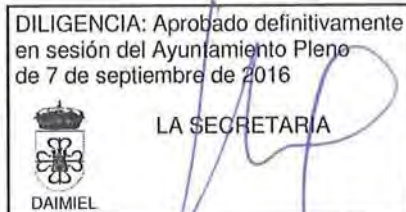
La corrección o la contradicción se resolverá de acuerdo con el procedimiento que sigue.

El Pleno Municipal podrá aprobar la corrección, o la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan de Ordenación Municipal que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La corrección, y la interpretación oficial, requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando el error, o la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de corrección o de interpretación. Una vez aprobada, la corrección o la interpretación se incorporará al documento del Plan de Ordenación Municipal como anotación complementaria de la determinación que se interpreta; y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento del público y se enviará copia al órgano competente de la aprobación definitiva del planeamiento.

En caso de diferir las condiciones de las Fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado con las del respectivo documento aprobado definitivamente, prevalecerán estas últimas.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

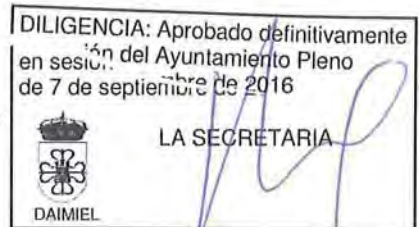
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





CAPITULO 1. INSTRUCCIONES ACLARATORIAS

1.1. DEFINICIÓN

Las Instrucciones Aclaratorias constituyen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice. Son también de aplicación las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

1.2. PARCELA

1. Suelo perteneciente a las clases de suelo urbano o urbanizable, de dimensiones iguales o superiores a la mínima, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

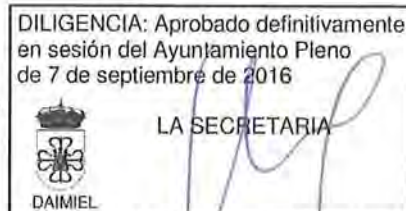
1.3. SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

1.4. PARCELA MÍNIMA

1. Es la establecida en este Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales como dimensión mínima para que un terreno sea edificable, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. También, se admite en todos los casos como parcela edificable la existente en planeamientos de desarrollo con aprobación inicial anterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

1.5. LINDEROS



1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa al acceso principal a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

1.6. ALINEACIONES

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del POM, o Planos Oficiales de Alineaciones realizados por el Ayuntamiento cuando aquellas no existiesen, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.
3. Las alineaciones modificadas están señaladas mediante asteriscos en el Plano O-3.0.1 de Ordenación y Gestión del Suelo, en referencia al Plan de Corrección de Alineaciones promovido por el Ayuntamiento para complementar al POM aprobado en 1999. Toda solicitud de licencia afectada por estas alineaciones deberá ser sometida a revisión por los Servicios Técnicos Municipales para definir la alineación. Ver Anexo VI. Alineaciones vigentes y modificadas.
4. Corrección de alineaciones. Corresponde al procedimiento señalado en el Apartado 1.1.1. del Título V de estas Normas.

1.7. RASANTES

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.



2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redactaren figuras de planeamiento que las modificasen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención urbanística.
5. Rasante ideal es la línea que une dos calles en lados opuestos de una misma parcela, siendo sus extremos las rasantes de los puntos medios en cada uno de los linderos frontales de parcela.

1.8. SOLAR

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir todas las condiciones señaladas en el Epígrafe 2.3. TRLOTAU.

SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.9. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

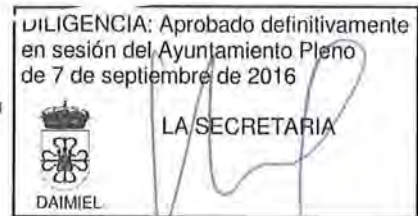
En la regulación del Plan de Ordenación Municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan la parcela, sin perjuicio de que existan zonas delimitadas como suelo o jardín privado no edificable (grafiado como JP en los planos de ordenación).

Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Línea de edificación: intersección de la fachada del edificio con el terreno, sin contar los vuelos o cuerpos salientes de la misma.

Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.



1.10. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL

Respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

Retranqueo: la línea de edificación es interior a la alineación de acuerdo a las condiciones de la Ordenanza o clave de aplicación.

Salvo los aleros y cuerpos salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

1.11. RETRANQUEO

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

1.12. 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. El chaflán es obligatorio en las zonas de Ordenanza que así lo determinan, aún cuando no esté grafiado en los planos de ordenación, y siguiendo los siguientes criterios:

Los chaflanes que aparecen grafiados en los planos de ordenación tendrán las características geométricas señaladas en dichos planos.

No se achaflanar los edificios protegidos.

Los chaflanes en calles con intersección en ángulo obtuso tendrán al menos 5 metros, y



la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 1,50 metros.

- Los chaflanes en calles con intersección en ángulo recto tendrán al menos 5 metros, y la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 2 metros.
- Los chaflanes en calles con intersección en ángulo agudo tendrán al menos 3 metros, y la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 3 metros.

1.13. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La normativa de zonas emplea las definiciones de tipologías edificatorias señaladas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento, con mayor detalle, cuando procede, en las Ordenanzas Zonales del POM, según las siguientes definiciones:

TIPOLOGÍA	Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.
EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL EN MANZANA CERRADA	Comprende aquellas edificaciones que se adosan a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.
EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA DE MANZANA ABIERTA	Comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.
EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA	Comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
EDIFICACIÓN AISLADA ADOSADA O PAREADA	Comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
EDIFICACIÓN DE TIPOLOGÍA ESPECÍFICA	Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.



SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

1.14. SUPERFICIE OCUPABLE

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y de las ordenanzas zonales del POM.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
 - c) Como porcentaje respecto a la parcela edificable.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea o bajo rasante.

1.15. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

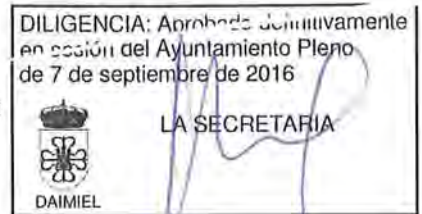
1. Es la superficie comprendida dentro de la proyección vertical de todas las superficies edificadas.
2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este Plan de Ordenación Municipal, o por el planeamiento de desarrollo.

1.16. FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1.17. DEFINICIÓN DE ALTURA



1. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación. A este efecto de medición de altura, el paramento de planta ático, si existiese, no se considera fachada.

Únicamente podrá ser rebasada en los siguientes casos:

- A) Con la condición de que todos sus puntos queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados de 30 grados sexagesimales, que se apoyan en la arista de coronación (tanto de la fachada exterior como de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 4,0 metros por encima de ella:

Cámaras de aire

Espacios habitables bajo cubierta, sin sobrepasar el plano máximo definido para cubierta del edificio principal

petos de terraza, con un máximo medido desde la intersección de la cara superior de cubierta con la cara exterior de fachada, de 0,90 m. en edificios hasta 6,0 m. de altura, o de 1,10 m. en edificios con altura superior a 6,0 m., o con la altura que exija la igualación de alturas con la fachada de edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje. La cara exterior del peto de terraza no sobresaldrá de la cara exterior de fachada

otros elementos complementarios cuya ubicación sea conveniente en esta situación.

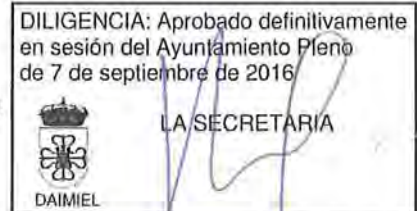
- B) Por encima del gálibo definido en el punto anterior, y siempre dentro de las alineaciones oficiales:

- torreones de ascensor o cajas de escalera, del núcleo de comunicaciones verticales, pero únicamente en su dimensión necesaria para acceso a la instalación de la última planta, incluso la de ático o de cubierta plana
- chimeneas
- antenas de telecomunicaciones, sujetas en cualquier caso a la normativa específica que dispusiese el Ayuntamiento por Ordenanza Municipal
- otros elementos similares cuya ubicación sea conveniente en esta situación.

2. Altura mínima: No se exige en ningún caso.

3. Arista de coronación

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con la cara inferior de la cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada o de la cara inferior de alero si fuera diferente, y del plano inferior del forjado de cubierta, o prolongaciones de ambos en su caso.



4. 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.

5. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan

En el caso de que 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; dicha altura se tomará hasta la línea media entre ambas alineaciones.

6. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.

En el caso de que 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. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros 20 metros a partir de la alineación oficial de fachada, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada. La aplicación de este epígrafe se admite únicamente para edificación en una sola parcela catastral, y que fuera existente con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

7. Edificación con altura truncada

En los casos en los que el plano de alineaciones y alturas de la edificación así lo indique, se aplica este tipo de altura, según el cual el cuerpo más alto de la edificación, con altura máxima de tres metros, se construirá a partir de un plano retranqueado 4,75 metros del mismo y paralelo al de la fachada exterior. En estos casos, el gálibo descrito en el inciso A anterior se trazará desde el plano retranqueado de fachada descrito. En la fachada interior no se exige retranqueo.

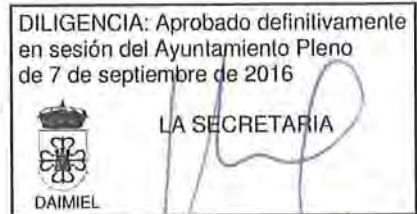
8. Altura expresada en número de plantas

En caso de que la altura permitida para la edificación venga expresada en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las edificables, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

En tal caso, la altura máxima en metros resultará de computar 4,50 metros para la planta baja, y 3,00 metros para cada una de las plantas superiores a ésta, más el ancho de los forjados intermedios.

9. Altura máxima de la Edificación Secundaria

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela a la arista de coronación de dicha edificación secundaria. No será superior a tres metros de altura en una franja de tres metros medidos horizontalmente, paralela a



todos los linderos que conforman la parcela, y al fondo edificable, salvo que la ordenanza o clave de aplicación diga otra cosa.

Se permitirá elevar un metro más la altura del espacio interior delimitado por esa franja, para la disposición de elementos estructurales de mayor canto, lucernarios y elementos técnicos al servicio de las instalaciones de los edificios, siempre que dichos elementos no irroguen molestias a terceros. En aquellos casos en los que el uso de la planta primera de la edificación principal coincida con el propuesto para la edificación secundaria, se permitirá el adosamiento del volumen sobreelevado a la fachada interior de la edificación principal.

10. Altura máxima de cumbre

Es la altura máxima desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta admitida por la Ordenanza correspondiente, a la cumbre de la cubierta.

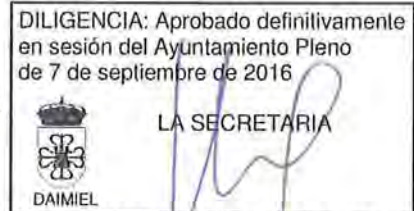
11. Edificación bajo rasante

Se considerará edificación bajo rasante, toda aquella cuya cara superior de forjado de techo esté situada como máximo a 1,20 metros de la rasante oficial.

SECCIÓN 5ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

1.18. SUPERFICIE EDIFICADA

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados al menos por dos de sus lados.
2. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de los áticos y espacios bajo cubierta, y la de los cuerpos volados, con las exclusiones del número siguiente.
3. En el cómputo de la superficie edificada total quedan excluidos:
 - a) los soportales,
 - b) las terrazas o miradores no computarán si están abiertas por tres lados (pero computarán al 100% si están cerradas por tres o más lados, y al 50% si están abiertas por dos lados).
 - c) los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela
 - d) los patios interiores de parcela
 - e) las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable
 - f) las rampas de acceso a garajes
 - g) otras instalaciones generales del edificio, tales como instalaciones de aire acondicionado o de calefacción
 - h) Los sótanos definidos como tales en el POM no computarán como superficie edificada, salvo para el uso comercial, que computará con independencia de



- i) su situación. En parcelas con fachada a dos o más calles, donde una misma planta tenga consideración de sótano hacia una de las fachadas y de planta baja hacia la otra, se computará como superficie edificada toda aquella cuya cara superior de forjado de suelo esté a más de 1,20 metros de la rasante oficial.
- j) El espacio bajo cubierta con altura libre inferior (de pavimento de suelo a cara inferior de techo interior de cubierta) a 1,50 metros.

1.19. SUPERFICIE ÚTIL

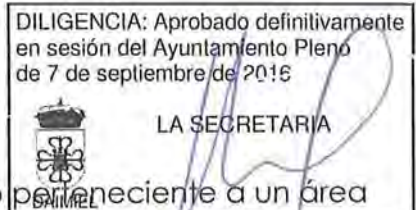
Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá en el cómputo total: la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, y por los huecos de escaleras y ascensores, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

1.20. SUPERFICIE EDIFICABLE

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios, que en caso de ser señalados por la Ordenanza o clave de aplicación o por el planeamiento de desarrollo correspondiente, deben ser cumplidos ambos como parámetros máximos:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

1.21. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el Plan de Ordenación Municipal, o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. Se entiende por aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación, la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.
3. Se entiende por aprovechamiento tipo la superficie edificable del uso global, que el



planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento privativo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. La superficie del área de reparto incluye, por tanto, la de los sistemas generales adscritos por el Plan de Ordenación Municipal, y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

4. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este último el valor de aplicación.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1.22. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Habitabilidad de la vivienda

Para ser calificada como habitable, la vivienda deberá disponer de las siguientes condiciones mínimas:

Constar de un salón o habitación de estar, con cocina exenta o incorporada, un aseo con entrada independiente de la cocina, y un dormitorio. También se admite, con la denominación de "Estudio", la incorporación del dormitorio en el salón.

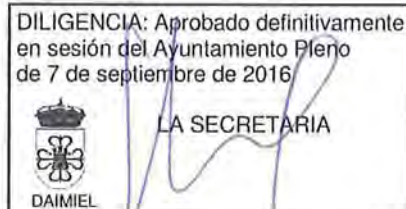
Tener al menos una habitación vividera (entendiendo por tal las habitaciones de salón o de dormitorio) con hueco (ventana, balcón o similar) abierto a calle o espacio público; y en caso de uso multifamiliar, a espacio de uso común y propiedad privada con acceso a espacio público situado a menos de 50 metros.

El hueco de cada habitación vividera en vivienda de uso multifamiliar deberá dar a un espacio libre que cumpla las siguientes condiciones: contar con cuatro metros lineales medidos perpendicularmente desde el hueco hasta la pared opuesta. En vivienda de uso unifamiliar se admitirá reducir esta condición a la de un patio donde pueda inscribirse un círculo de 3,0 metros de diámetro.

La red de evacuación de cualquier tipo de edificación deberá de canalizarse de forma subterránea hasta la red de alcantarillado municipal, estando totalmente prohibido verter sobre la vía pública las aguas, tanto a través de canalones como bajantes que viertan directamente sobre la acera. Igualmente está prohibido verter sobre la vía pública los condensados de equipos de climatización, debiendo ser canalizados también de forma subterránea a la red de alcantarillado municipal a través de la propia red de evacuación del edificio

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de patio que establezca la Ordenanza Municipal de Edificación.

SECCIÓN 7ª. AFECCIONES DE ÍNDOLE CULTURAL

1.23. CUMPLIMIENTO INFORME SECTORIAL DE LA COMISIÓN DE CULTURA


Cualquier intervención que afecte a todos aquellos inmuebles incluidos en Carta Arqueológica deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL


Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016



LA SECRETARIA

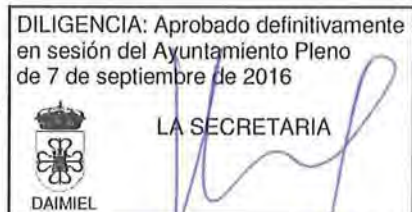


DAIMIEL

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Condiciones generales de los usos, son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan de Ordenación Municipal o el planeamiento que las desarrolle.

1.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.
2. Además de las condiciones que se señalan para cada uso global, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título y la correspondiente Ordenanza Zonal, pudiendo imponer otras condiciones tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

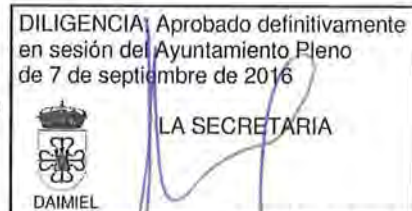
1.2. DEFINICIONES DE USOS

Por su adecuación, las Normas distinguen los siguientes usos:

Uso global: El correspondiente a actividades o sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Uso mayoritario: Es aquél que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, asignada por el Plan de Ordenación Municipal en un determinado ámbito territorial o una actuación urbanizadora en su propio ámbito. Al menos el 50% de la superficie edificable del ámbito correspondiente (parcela, Unidad de Actuación, Sector, etc) deberá asignarse al uso pormenorizado previsto por el Plan de Ordenación Municipal, o a otros usos compatibles sin limitaciones establecidos por el POM o los Planes Parciales o Planes Especiales que lo desarrollen.



Uso Compatible Sin Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo la edificación destinarse a dicho uso en cualquier porcentaje incluso como edificio exclusivo, es decir, destinado en su totalidad al uso compatible. En este caso se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

Uso Compatible Con Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, debiendo cumplir las condiciones de localización y/o límite de superficie que se regulan en el apartado del uso global asignado por el POM. El planeamiento de desarrollo podrá imponer mayores limitaciones.

En caso de admisión del uso compatible, se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

La compatibilidad de uso se aplicará sobre un doble parámetro de referencia, que habrá de cumplirse simultáneamente:

- respecto al uso mayoritario asignado por Ordenanza a la parcela o edificación, y
- respecto al uso mayoritario asignado por Ordenanza al conjunto de parcelas incluidas en la manzana en que se inserta el edificio en cuestión.

Uso Prohibido: Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Uso vinculado: Es aquél que se considera necesario para el ejercicio de un uso característico (por ejemplo, aparcamiento como vinculado al uso residencial).

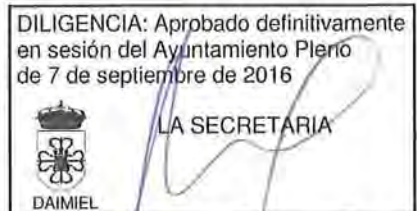
1.3. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

A continuación se describen los usos globales asignados por el Plan de Ordenación Municipal, ateniéndose a la definición establecida en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Cada caso concreto de solicitud de uso pormenorizado se adscribirá a uno de los usos del listado de la tabla anterior, apoyado en la descripción que sigue para algunos de los usos; el planeamiento de desarrollo podrá identificar nuevos usos pormenorizados, que adscribirá a uno de los usos globales aquí señalados.

1.3.1. Uso Global RESIDENCIAL

Le corresponden los siguientes usos pormenorizados:



Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. Donde la Ordenanza o clave lo admita, puede ser también uso Bifamiliar, que constituye una forma de uso de una misma parcela por dos unidades de vivienda contenidas en el mismo edificio, bien con división horizontal o con división vertical, y cada una con su propio acceso independiente.

Uso Residencial Plurfamiliar, en que varios alojamientos familiares se agrupan en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, en que toda la edificación deba ser sometida a un régimen oficial de protección, tal como el de Régimen General.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

1.3.2. Uso Global TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las categorías señaladas en el cuadro anterior, con las siguientes definiciones por razón de límite de superficie (donde las superficies límite alimentarias y no alimentarias pueden coexistir en el mismo centro o local) o por razón de la especificidad del uso:

COMERCIO:

Comercio de barrio: incluye el tipo de tienda tradicional y supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a 500 m².

Comercio de ciudad: superficie de venta entre 500 m² y 3.000 m².

Centro Comercial: con superficie de venta mayor de 3.000 m²

HOTELERO: Todos los tipos de alojamiento por habitaciones

OFICINAS:

Servicios profesionales: espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, etc. con afluencia esporádica de público (notarías, bufetes de abogados, estudios de arquitectura, etc.).

Servicios personales y financieros, en espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc. generalmente con afluencia continua de público (bancos, oficinas de viajes, servicios personales como peluquería, etc.).

Oficinas de administración en general, excluyendo los dos conceptos anteriores.

RECREATIVO:

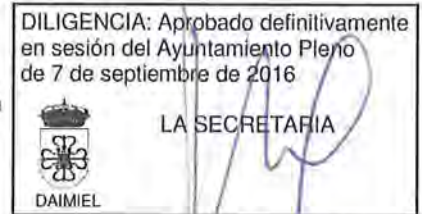
Bares, cafeterías y restaurantes

Disco-bar (bar con música ambiental orientados a estancia, sin pista de baile)

Discotecas (salas con música y pista de baile)

Salas de espectáculos, cines, etc

Parques de atracciones con instalaciones



1.3.3. Uso Global INDUSTRIAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles, o a la recuperación de residuos o subproductos. Comprende las siguientes categorías:

Uso productivo (IP) de obtención, transformación y elaboración de materiales, o de aprovechamiento, recuperación o eliminación de productos

Almacenes (IA) de depósito, guarda y distribución mayorista

Talleres de servicios de reparación (automóviles, electrodomésticos, etc)

1.3.4. Uso Global DOTACIONAL

Corresponde a los usos necesarios para asegurar la funcionalidad y la calidad urbana. Se compone de los siguientes grupos de usos pormenorizados:

COMUNICACIONES

Aparcamiento exterior a la red viaria, garajes, etc.

Transportes; red viaria, ferroviaria, telecomunicaciones

ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos (o privados en el caso de Jardín Privado) no edificables destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Áreas de juego, jardines y parques

Jardín privado

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc. así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento general de la ciudad como centros de transformación de energía, puntos limpios para reciclado de residuos, estaciones de servicio de carburantes, cementerio, vertedero, etc.

Infraestructuras y servicios urbanos (DEIS)

Infraestructuras locales: transformadores eléctricos, áreas de contenedores de basura, puntos limpios, etc.



Infraestructuras de ciudad: relacionadas con el ciclo hidráulico, energía, tratamiento de residuos
Estaciones de servicio de suministro de carburantes
Cementerios, crematorios

DOTACIONAL

Son espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades educativas, culturales, sanitarias y deportivas de la población, así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento de la ciudad tales como la administración y la seguridad pública. Comprende, en general, las siguientes categorías:

Genérico: Sin un uso especificado de los siguientes, a los que puede destinarse cumpliendo los requisitos de éstos.

Educativo: actividades destinadas a todo tipo de enseñanza, desde jardín de infancia e infantil, hasta enseñanza superior laboral o universitaria.

Cultural – Deportivo: actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa, o a formación deportiva

Administrativo – Institucional: servicios de las Administraciones públicas y de sus organismos; cuerpos de seguridad civil.

Sanitario – Asistencial: actividades de:

Asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos

Residencias de tercera edad, centros de día

Centros de asistencia social en general

Militar, destinado a la defensa pública.

1.4. USOS PORMENORIZADOS

La compatibilidad entre usos pormenorizados viene establecida en la Ordenanza o clave del Título siguiente; el planeamiento de desarrollo podrá variar justificadamente estas condiciones de compatibilidad.

1.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE USOS

Los instrumentos de desarrollo deberán establecer motivadamente los coeficientes correctores entre usos diferentes, a efectos de la adecuada equidistribución en el proyecto de reparcelación.

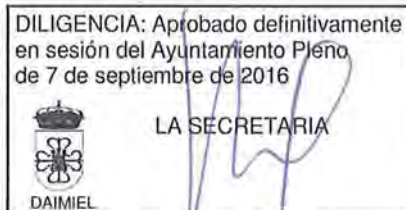
Dentro de un mismo ámbito de actuación, el POM únicamente señala usos lucrativos pormenorizados diferentes para el caso de vivienda de régimen libre y vivienda de régimen sujeto a protección pública. Para tales casos, se estará a los valores señalados genéricamente por el Reglamento de Planeamiento, tomando como aprovechamiento unitario el de vivienda de régimen libre:

Uso pormenorizado

Coefficiente Corrector

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

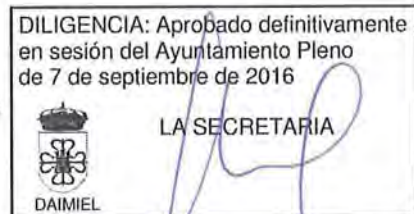


Residencial plurifamiliar o unifamiliar de régimen libre	1,00
Vivienda de Protección Oficial	0,75
Vivienda de Protección Pública de Precio Tasado o categoría Similar	0,85
Terciario Comercial y Recreativo	1,1
Terciario Hotelero y Oficinas	0,8
Industrial	0,6

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el POM a cada ámbito de actuación o sector.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

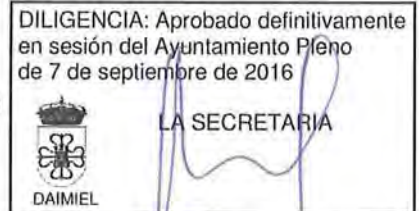
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

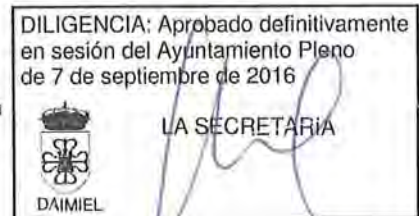


TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





CAPÍTULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

1.1. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

Las siguientes Ordenanzas Zonales, o Claves, se aplicarán, según se establece en cada caso, en Suelo Urbano Consolidado, en las áreas identificadas en el Plano de DEFINICIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

ZOU 1, BARRIOS

ZOU 2, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZOU 3, INDUSTRIAL

También, se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado, en las Unidades de Actuación delimitadas al efecto, según señale la ficha correspondiente.

Su aplicación a los Sectores Urbanizables es indicativa, siendo potestad de los respectivos Planes Parciales su variación justificada.

Las determinaciones se atenderán a las definiciones establecidas en el Título II, CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

También, serán de aplicación aquellas otras normativas sectoriales, incluidas las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, que dispongan mayores limitaciones sobre las condiciones de edificación de estas Ordenanzas Zonales.

1.2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

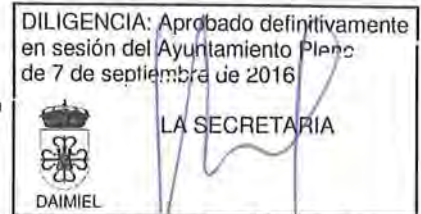
a) Toda urbanización o edificación deberá cumplir las Condiciones de Accesibilidad señaladas en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha y Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

b) Condiciones de garajes y aparcamiento

1. En suelo urbano consolidado, para edificación de nueva planta se dispondrá, sobre parcela privada, un mínimo de:

- a) una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada vivienda o por cada 200 m² o fracción, de techo destinado a vivienda
- b) una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada 400 m² de techo destinado al resto de usos.



2. Esta previsión no será aplicable en aquellos casos en que sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con el número de plazas exigido, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible en planta sótano. En tal caso, el Ayuntamiento dispondrá las medidas compensatorias de la carga de aparcamiento, entre las cuales podrá señalar el pago de un canon de plaza de aparcamiento que se apruebe reglamentariamente.

Entre las características que pueden impedir disponer de todas las plazas de aparcamiento exigibles en parcela de vivienda plurifamiliar, se establecen en el POM, sin carácter exclusivo:

- Frente de parcela inferior a cinco metros.
- Parcela en la que no pueda inscribirse un círculo de diez metros de diámetro.
- Calle de acceso de ancho inferior a cinco metros en tramo de más de cinco metros de longitud a continuación o colindante con la parcela.

3. Acceso rodado a la edificación, a través de zonas peatonales o zonas verdes colindantes: En caso de disposición de zona peatonal o zona verde colindante con fachadas de edificación, se admitirá el paso de carruajes para entrada en los mismos, en plataforma única y con pavimentación que admita las condiciones del paso de carruajes pero diferenciada para identificar su función principal, peatonal o de espacio libre. En el caso de parcelas con segunda fachada a zona verde, siempre que cuenten ya con acceso rodado desde la fachada principal, se podrá permitir abrir paso peatonal a la parcela desde zona verde privada o pública, siempre que el paramento desde el que se acceda, esté en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y no suponga deterioro del jardín, parque o zona verde con el que comparta alineación.

4. En suelo urbano no consolidado, y en suelo urbanizable, se dispondrán las plazas que señala la Ficha correspondiente del ámbito.

1.3. DETERMINACIONES DE LAS ORDENANZAS ZONALES O CLAVES

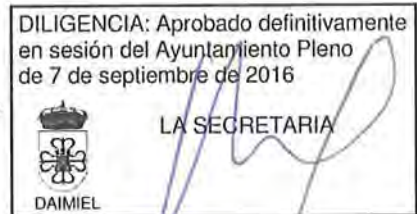
1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 46.1 RPLOTAU, para cada Clave se establecen los siguientes parámetros:

Tipología y morfología edificatoria, dentro de las siguientes:

- Edificación Alineada a Vial
- Edificación en Manzana Cerrada
- Edificación en Manzana Abierta
- Edificación Aislada
- Edificación Aislada Exenta
- Edificación Aislada Adosada o Pareada
- Edificación Tipológica Específica

Uso mayoritario, dentro de las siguientes categorías:

- Residencial Plurifamiliar, Unifamiliar o Comunitario



Terciario

Industrial

Dotacional

Equipamientos

Zonas Verdes

Infraestructuras – Servicios Urbanos

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles

Usos prohibidos

Coefficiente Unitario de Edificabilidad

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

Fondo edificable

Parcela mínima edificable

Porcentaje de ocupación de parcela

Alineaciones y Rasantes

Retranqueos

Otras condiciones

2. Los parámetros relativos a la Ordenación se califican con las siglas OE y OD, según sean de carácter Estructural o Detallado.



ORDENANZA O CLAVE 0 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Definición.

Las zonas reguladas a través de la Ordenanza o clave 01 corresponden a aquellas que disponen de edificación que se estima definitivamente consolidada y cuya tipología y condiciones existentes difieren de las asignadas a otras Ordenanzas Zonales. Corresponden asimismo a aquellos solares sobre los que se encuentre vigente una licencia de nueva planta, concedida con arreglo a ordenaciones anteriores. En consecuencia, dichas zonas se ordenan atendiendo al criterio de mantenimiento de sus alineaciones y volumen actual existente, siendo su intensidad la que se deriva de éste en cada caso particular, aunque el aprovechamiento existente fuera superior al fijado para las zonas circundantes. Esta técnica de definición de la intensidad por referencia a la actual, toma su justificación del hecho de que cada edificio ordenado con esta Ordenanza o clave posee una intensidad propia y diferente de las demás, motivada por un proceso histórico de gestión que determina intensidades diferenciadas, siendo inoperante el establecimiento de grados para ordenar la multiplicidad de los casos individuales. En los planos de ordenación aparecen las parcelas indicadas con la clave **I-ME**.

Características de las intervenciones.

A sus efectos, se equiparan los edificios regulados bajo esta Ordenanza o clave a los ordenados con el grado 3 de Protección Ambiental de los edificios catalogados, permitiéndose, por tanto, obras de demolición, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración, pero no las de ampliación, entendiéndose referido el mantenimiento de la envolvente a sus características volumétricas y no a las formales. No será exigible la documentación prevista para los edificios catalogados, sino aquella que, para cada tipo de obra, pueda prever la Ordenanza Municipal de Edificación a tenor de las características de cada tipo de intervención.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria: La existente.

Uso mayoritario (OE): El existente, generalmente, Residencial Plurifamiliar.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla siguiente.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE): el que corresponda a la edificación realizada y la parcela existente.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante: Los existentes.

Fondo edificable: No se exige.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Parcela mínima edificable: La existente.

Porcentaje de ocupación de parcela: El existente.

Alineaciones y Rasantes: Los indicados en los planos de Ordenación.

Retranqueos: Los existentes.

Otras condiciones: Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Compatibilidad de Usos en Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación

Podrá admitirse el cambio de uso global actual mediante la redacción de un PERI de Mejora, siempre que se demuestre que el nuevo uso no afecta negativamente a las propiedades colindantes o enfrentadas con calle por medio. Se admite al 100% la compatibilidad del uso mayoritario que tenga la manzana en que se inserta la parcela.

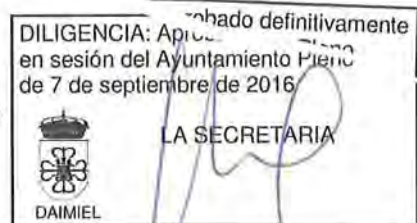


Usos pormenorizados en Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Pública PO	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2. Disco-bar	COM
	2.4.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/5
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
	4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7
	4.4.4. Militar y Seguridad	ESP/8
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	ESP/7

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

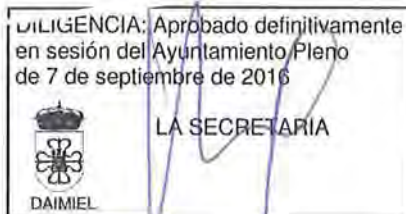
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN:

1. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en caso de uso comercial u hotelero, sólo en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m² de superficie de venta o de estancia de clientes, el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Discotecas: Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 100 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m², y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
 - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
 - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso de seguridad de fuerzas públicas, o militar de Defensa.



ORDENANZA O CLAVE 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Definición.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es en las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **2-UNE**.

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares en edificación aislada exenta, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Aislada Exenta

Uso mayoritario (OE)

Residencial Unifamiliar

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Será de 0,65 (cero coma sesenta y cinco) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Altura máxima y número máximo de plantas sobre y bajo rasante

Altura máxima de la edificación sobre rasante: 7,0 (siete) metros, con dos plantas.

La altura máxima de cumbrera será de 4,0 metros.

Número de plantas bajo rasante: una.

Fondo edificable

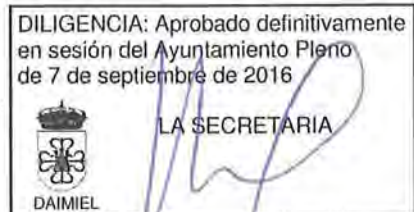
No se fija.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los 400 (cuatrocientos) m², teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

No se fijan frentes mínimos o máximos para esta Ordenanza.

Alineaciones y Rasantes



Serán libres en el interior de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica fijara alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

Retranqueos

Serán de cuatro metros a la alineación oficial de fachada, y de cuatro metros a los restantes linderos con otras propiedades. Se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral, o construir cuerpos auxiliares en ellas, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros y altura máxima de 2,5 (dos coma cinco) metros.

Porcentaje de ocupación de parcela

La máxima ocupación sobre rasante será la que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, con un máximo del 35% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.



Usos pormenorizados de la edificación Residencial Unifamiliar Extensiva.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	PRE	
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--	
	1.3. Protección Oficial P	--	
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--	
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC		
	2.1.1. Comercio de barrio	COM	
	2.1.2. Comercio de ciudad	--	
	2.1.3. Centro comercial	--	
	2.2. HOTELERO TH	ESP/3	
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales	COM	
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--	
	2.3.3. Oficinas	--	
	2.4. RECREATIVO		
3. INDUSTRIA	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM	
	2.4.2 Disco-bar	--	
	2.4.3 Discotecas	--	
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--	
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--	
	3.1. Productivo IP	--	
	3.2. Almacenes IA	--	
	3.3. Talleres	--	
	4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
		4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM
4.1.2. Transportes		--	
4.1.3. Telecomunicaciones		ESP/1	
4.2. ZONAS VERDES DV			
4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		100	
4.2.2. Jardín privado		100	
4.3. EQUIPAMIENTOS DE			
4.3.1. Infraestructuras urbanas		--	
4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		--	
4.3.3. Infraestructuras locales		ESP/1	
4.3.4. Infraestructuras de ciudad		--	
4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes		--	
4.3.6. Cementerios, crematorios		--	
4.4. DOTACIONAL GENÉRICO			
4.4.1. Educativo		ESP/2	
4.4.2. Cultural – Deportivo		ESP/2	
4.4.3. Administrativo – Institucional		--	
4.4.4. Militar		--	
4.4.5. Sanitario Asistencial		ESP/2	

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA UNIFAMILIAR EXTENSIVA:

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado. No obstante, el uso educativo de Academias se admite en cualquier situación.
3. Para la categoría de Casa Rural y similares.

ORDENANZA O CLAVE 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

Definición.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es en las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **3-UNI**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Aislada Adosada. Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar, en general en tipología de edificación adosada por dos linderos, o solamente por uno (edificación pareada) con otras parcelas.

Uso mayoritario (OE)

Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Será de 1,2 (uno coma dos) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Altura máxima y número máximo de plantas sobre y bajo rasante

La altura máxima será de 7 (siete) metros, con dos plantas.

La altura máxima de cumbrera será de 4,0 metros.

Número máximo de plantas bajo rasante: una planta.

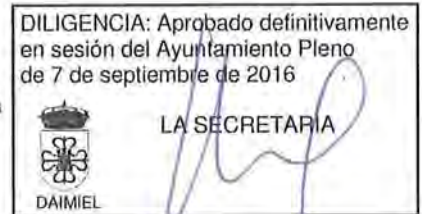
Fondo edificable

No se fija.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 140 (ciento cuarenta) m², debiendo tener en cualquier caso acceso desde la vía pública.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a



dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros.

Alineaciones y Rasantes

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

Retranqueos

No será obligatorio al fondo de la parcela en Planta Baja, si bien, en caso de no adosar la edificación al lindero posterior, la distancia mínima a guardar respecto al mismo, será de 3 (tres)m, medidos perpendicularmente al mismo. En planta Primera y sucesivas si las hubiese, será obligatorio retranqueo a lindero posterior de 3 (tres) metros mínimo. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros (cinco metros en caso de parcela en esquina) y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.(de aplicación independientemente del API en el que se ubique la parcela).

Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada.

Los vallados que delimiten la alineación exterior de las parcelas deberán guardar la siguiente composición:

La altura total de los mismos será igual o menor de 2,50 m, debiendo estar compuesta por un basamento de material opaco, cuya altura deberá estar comprendida entre 0,50 m y 1,50 m, y una parte superior traslúcida que complete el resto de la altura permitida."

En aquellas parcelas calificadas para Uso Residencial Unifamiliar en cualquiera de las claves, Ordenanzas o Áreas de Planeamiento Incorporado de Daimiel, que deban guardar algún retranqueo a alineación oficial, será obligatorio, siempre que se solicite una licencia para "cercado" o "cerramiento opaco de parcela" que dicho cerramiento se retranquee del mismo modo que se exige a la edificación residencial, pudiendo ejecutar para delimitar la parcela privada del espacio público, un cerramiento de parcela conforme a lo especificado en el apartado anterior "Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada"

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre rasante será del 80 (ochenta) % de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.


Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016


Otras condiciones

Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
en sesión del Ayuntamiento Pleno
de 7 de septiembre de 2016



LA SECRETARIA



DAIMIEL

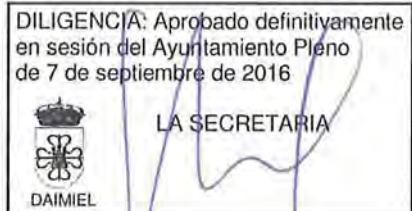
Usos pormenorizados de la edificación Residencial Unifamiliar Intensiva

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	PRE
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Pública PO	100
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2 Disco-bar	--
	2.4.3 Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	--
	3.3. Talleres	--
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM
	4.2.1. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/1
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.3. Jardín privado	100
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	--
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	--
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.7. Estaciones de servicio suministro de carburantes	--
	4.3.8. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.2. Educativo	ESP/3
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/2
	4.4.3. Administrativo – Institucional	--
	4.4.4. Milita	--
4.4.5. Sanitario Asistencial	ESP/2	

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/I= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA UNIFAMILIAR INTENSIVA

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado
3. Compatible al 100% el uso educativo de academias.

ORDENANZA O CLAVE 4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Definición.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **4-PL.MC**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Tipología tradicional en casco, en general Alineadas a Vial en Manzana Cerrada, aunque se admite el retranqueo frontal en las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

Uso mayoritario (OE)

Residencial Plurifamiliar

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

No se fija, quedando éste establecido mediante la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos. En el caso de retranqueo exigido por colindancia con edificio catalogado, la edificabilidad que correspondiese a la franja de retranqueo obligatorio se computará, admitiéndose que se materialice en una planta adicional retranqueada 4,75 metros de la fachada principal del nuevo edificio.

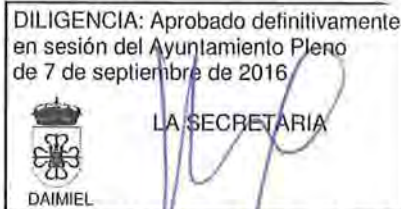
Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

Alturas de la edificación principal: Para el establecimiento de las alturas de la edificación, se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente (Plano 7 : Alturas de la Edificación y Elementos Protegidos), de este POM. Las alturas se expresan en número de plantas máximo.

Se admiten las siguientes excepciones, aunque en cualquier caso sin superar la superficie edificada total que correspondería si no se aplicasen tales excepciones volumétricas:

Para parcelas con frente menor de 20 metros entre edificaciones colindantes a ambos lados (pero no a un solo lado) de mayor altura a la señalada en el Plano 7, se admite igualar la altura en metros de la edificación más baja de las dos colindantes.

En caso de fincas catastrales con frente a dos calles que formen esquina, se



aplicará la altura mayor de las resultantes en cada calle, hasta una distancia máxima de veinte metros medidos desde la esquina (tomada ésta como el vértice de encuentro de la prolongación de las fachadas coincidentes).

En caso de retranqueo obligado por existencia de edificio catalogado colindante, se admite una planta más, retranqueada tres metros de la fachada principal del nuevo edificio.

Alturas de la edificación interior: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada (o la línea de retranqueo si éste fuese de aplicación) y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 metros en ninguno de sus puntos.

Altura de cubierta

La pendiente de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales, ni la altura de 4,00 metros de cumbre. En la franja de edificación principal, esta medida máxima (la del último forjado más los 3,50 metros de cumbre) se admitirá en fachadas interiores que den a patio interior de la propiedad, cumpliendo los patios la dimensión mínima respecto a esa altura total.

En edificación exterior a la franja de edificación principal, la altura máxima de cumbre será de 1,0 metros.

Fondo edificable

Fondo edificable: En planta baja el fondo edificable es libre. En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:

- la alineación oficial de fachada, o
- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 160 (ciento sesenta) m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

El frente mínimo será de 7 (siete) metros lineales excepto para las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación.

Retranqueos



Retranqueo a la alineación oficial de fachada: En planta baja no se admite retranqueo; en plantas altas se admite con un máximo de tres metros. No obstante, en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, hasta un máximo de 3 (tres) metros.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de los linderos laterales, en la franja interior del fondo edificable. Se hace la salvedad para aquellos casos de parcelas colindantes con edificio catalogado, donde la nueva edificación deberá mantener el retranqueo que estableciese la ficha correspondiente a aquél, ó 3 (tres) metros si el edificio contiguo tuviera catalogación como integral y además tuviera huecos (ventanas, puertas, etc) abiertas hacia el lindero común.

Chafalán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo., y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chafalán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	5 metros	1,50 metros
Ángulo recto	5 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La máxima ocupación sobre rasante será la que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Patios

Los patios de la edificación de uso residencial permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan, con un mínimo de 3 m.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

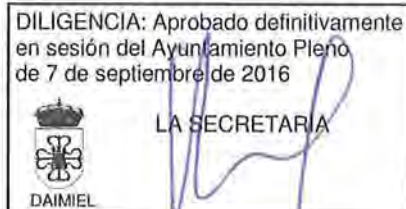
Otras condiciones:

Huecos en espacios aprovechables Bajocubierta

Será de aplicación la Ordenanza de los espacios bajocubierta, que se transcribe a continuación:

Distancias mínimas de huecos a linderos

La distancia mínima desde el lindero del edificio a cualquier hueco existente en el faldón del bajocubierta, será de 1,00 m (independientemente de que el hueco sea terraza o ventana, y tanto si ésta continua la pendiente de fachada como si interrumpe



la misma abriéndose en paramento vertical).

Distancias mínimas entre terrazas

La distancia mínima de faldón ciego de cubierta entre dos terrazas existentes en el mismo paño de cubierta será de 1,20 m.

Distancias mínimas de extremo superior de hueco de terraza a cumbre de cubierta

En el caso de que el faldón de cubierta se rematara en cubierta plana, siempre dentro de las alturas máximas permitidas, en caso de ser necesario peto de seguridad en dicha cubierta, el mismo deberá quedar oculto tras el faldón de cubierta, en cumplimiento de lo establecido en el POM Daimiel 2009, definiciones, Altura Máxima.

Queda prohibido enrasar el paramento vertical del peto con los huecos verticales de las terrazas de los aunque queden dentro del gálibo definido en el POM Daimiel.

Distancias mínimas de extremo inferior de hueco de terraza a extremo de faldón

Será la requerida para alcanzar en el nivel interior de la terraza la altura mínima exigible por el DBSUA del CTE para el peto de la misma. En ningún caso podrá sobresalir el peto del plano exterior del faldón de cubierta inclinada, independientemente de que la cubierta quede por debajo del gálibo definido en el POM Daimiel.

Porcentaje máximo de longitud de terraza en vivienda única

Cuando en el Bajocubierta sólo se ejecute una vivienda registralmente independiente, la longitud total de terraza no podrá ser superior al 80 % de la longitud de fachada del edificio.

Queda prohibido unificar terrazas de vivienda registrales diferentes, debiendo guardar las terrazas una distancia entre ellas igual o mayor de 1,20 m de faldón de cubierta inclinada.

Excepcionalidad de fachada a más de una calle que hagan esquina

En aplicación del acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local de fecha 27 de marzo de 2011, cuando el inmueble se ubique en parcela con más de una fachada cuyos frentes se intersequen, el porcentaje del 80 % se aplicará respecto del total de la longitud de la suma de todas las fachadas, pudiendo aperturarse el hueco total en una única fachada, siempre que se cumpla el apartado anterior según el cual, las terrazas que se unifiquen deberán pertenecer a la misma vivienda (finca registral independiente).

Son de aplicación las condiciones generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

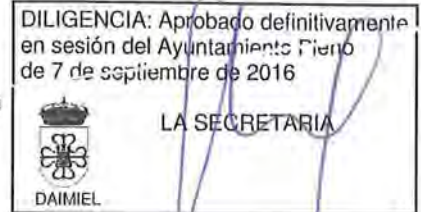
Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

La tabla siguiente señala los usos mayoritario y compatibles de las parcelas sujetas a esta ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de la Condición Transitoria siguiente.

Condición Transitoria. Se admite la permanencia del uso industrial productivo intensivo en parcelas con ese uso actual y a las que el POM asigna esta Ordenanza o clave 4.PL.MC. En tal caso de permanencia del uso actual industrial productivo intensivo, las condiciones de urbanización y edificación serán las de la Ordenanza nº 6, Industrial y deberán cumplirse las condiciones legales de protección contra incendios para instalaciones industriales.

Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	100
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Oficial P	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2	
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2. Disco-bar	ESP/2
	2.4.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/4
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/5
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones de servicio suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7	
4.4.4. Militar	ESP/7	
4.4.5. Sanitario Asistencial	ESP/7	



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

100(ESP/2)= COMPATIBLE al 100%, CON CONDICIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA:

1. Sólo en manzana completa. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m² de superficie de venta o de estancia de clientes (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 50 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m², y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
 - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
 - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.



DAIMIEL

LA SECRETARIA

ORDENANZA O CLAVE 5. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO

Definición.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafadas en los Planos de Ordenación como **5-PL.BA**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Aislada, bien Adosada o bien Exenta, en edificaciones retranqueadas de vial público con admisión de un frente alineado a vial; y que conforman espacios interiores libres de edificación.

Regula los edificios cuyo uso característico es el residencial plurifamiliar, en edificación aislada exenta, de edificaciones que se sitúan totalmente separadas de los linderos salvo, en su caso, en uno sólo de ellos. Es de aplicación, fundamentalmente, en los nuevos desarrollos de suelo urbanizable.

Uso mayoritario (OE)

Residencial Plurifamiliar

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Será de 1,3 (uno coma tres) m²/m² sobre parcela neta.

En caso de existir planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del POM, se admitirá la edificabilidad aprobada.

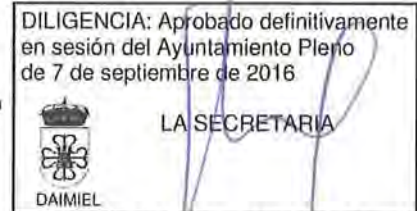
Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso) + planta bajo cubierta o ático.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja.

La altura máxima de cumbra será de 4,00 metros.

Fondo edificable



No se fija.

Dimensión máxima de bloques: El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud del bloque de mayor longitud.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros lineales excepto para las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

Alineaciones y Rasantes:

Las indicadas en los planos de Ordenación

Retranqueos

Retranqueo frontal (o a los frentes de calle pública) mínimo de un tercio de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente; y retranqueo de 5,00 metros a linderos con otras propiedades o parcelas con otros usos. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, o dos lados cuando se trate de viales con esquina intermedia.

Separación mínima entre bloques: la semisuma de las alturas de fachadas enfrentadas.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela o polígono edificable por la edificación será del 50% de la superficie del mismo.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

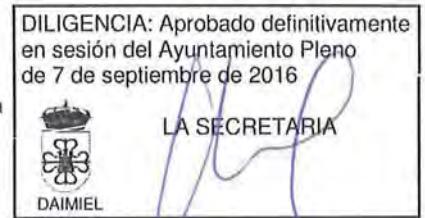
Otras condiciones:

Pendiente de cubierta: La pendiente de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales. En la franja de edificación principal, esta medida máxima (la del último forjado más los 4,00 metros de cumbrera) se admitirá en fachadas interiores que den a patio interior de la propiedad, cumpliendo los patios la dimensión mínima respecto a esa altura total.

Serán de aplicación las condiciones generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

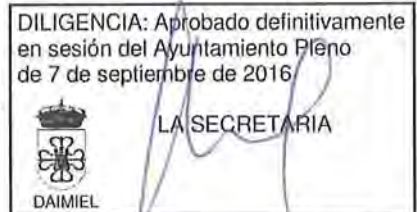
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	100
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Oficial P	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/1
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2. Disco-bar	ESP/2
	2.4.3. Discotecas	ESP/2
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/3
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/4
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/4
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/4
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/4
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones de servicio suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/5
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/5
	4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/5
	4.4.4. Militar	ESP/5
	4.4.5. Sanitario Asistencial	ESP/5



PRE= MAYORITARIO

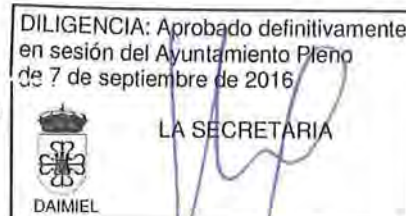
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA PLURIFAMILIAR DE BLOQUE ABIERTO:

1. Sólo en manzana completa. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m² de superficie de venta o de estancia de clientes (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m², y sólo en plantas baja y sótano.
4. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
5. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
 - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
 - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.



ORDENANZA O CLAVE 6: INDUSTRIAL

Definición.

El ámbito queda definido por las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como **6-IND**.

Se diferencian tres grados, en función de la superficie de parcela mínima:

- Grado 1 (industria extensiva)
- Grado 2 (productivo exento)
- Grado 3 (productivo intensivo)

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

La tipología es de edificación aislada adosada, con naves adosadas formando frentes de fachada continuos, o de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición.

Uso mayoritario (OE)

Industria productiva y de reciclaje, e industria de almacenamiento, incluso con comercio mayorista.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Será según el grado, sobre parcela neta:

GRADO	m2/m2
Grado 1 (industria extensiva):	0,7
Grado 2 (productivo exento):	0,8
Grado 3 (productivo intensivo):	1,0

No computan como edificabilidad los cuerpos de edificación abiertos por tres de sus lados (tejas vanas, estacionamientos, marquesinas, etc).

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

Para todos los grados, la altura máxima de la edificación será de 12,00 (doce) metros. Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de cuerpos singulares de la edificación, que computarán a efectos de edificabilidad si fuesen para permanencia de trabajadores; y de elementos técnicos propios de la actividad, no aptos para



permanencia de trabajadores y que por ello no computarán a efectos de edificabilidad.

Número máximo de plantas: tres sobre rasante, y dos bajo rasante.

Fondo edificable

No se fija.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a superficies de parcela, ni a la formación de linderos frontales, menores de los siguientes:

GRADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
Grado 1 (industria extensiva):	2.500 m ²	No regulado
Grado 2 (productivo exento):	500 m ²	20 metros
Grado 3 (productivo intensivo):	250 m ²	10 metros

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación

Retranqueos

Serán de cinco (5,0) metros a cualquier lindero de parcelas en las que la edificación no sea adosada, salvo en el caso de parcelas de más 2.500 m² en que el retranqueo frontal será de diez (10) metros.

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 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela neta será, según el grado:

GRADO	% SOBRE RASANTE	% BAJO RASANTE
Grado 1 (industria extensiva):	65%	100%
Grado 2 (productivo exento):	65%	100%
Grado 3 (productivo intensivo):	100%	100%

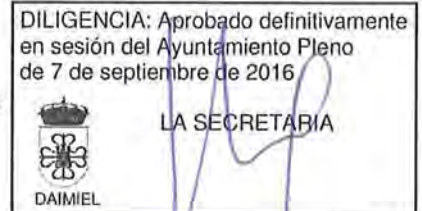
Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

En nuevos desarrollos con parcela de más de 1.000 m² de suelo en total, deberá destinarse, además, una plaza de carga y descarga o de aparcamiento para camiones, de 50 m² de titularidad privada, por cada 1.000 m² de techo edificable o

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



fracción.

Otras condiciones:

Condiciones de diseño.

Se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 4,0 (cuatro) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos. No obstante, se admiten los pasos existentes de 3,5 m. de ancho procedentes de la anterior normativa.

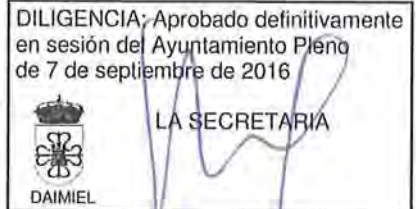
Son de aplicación las condiciones generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Usos pormenorizados de la edificación Industrial

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/4
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	ESP/1
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	COM
	2.3.3. Oficinas	100
	2.4. RECREATIVO	
2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	100	
2.4.2. Disco-bar	ESP/3	
2.4.3. Discotecas	ESP/3	
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	100	
2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	PRE
	3.2. Almacenes IA	PRE
	3.3. Talleres	PRE
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	100
	4.3.3. Infraestructuras locales	100
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	100
	4.3.4. Estaciones de servicio suministro de carburantes	100
	4.3.5. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	100
	4.4.2. Cultural – Deportivo	100
	4.4.3. Administrativo – Institucional	100
	4.4.4. Militar	--
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	100

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

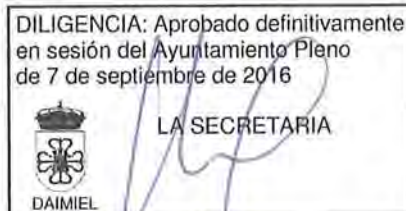
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL:

1. Comercio de barrio: únicamente para expender productos de la instalación productiva o de almacenaje, y en cualquier caso excluyendo todos los productos del sector alimentación.
2. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 4.000 m²
3. Disco-bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido incompatible con áreas residenciales cercanas.
4. Se admite una única vivienda unifamiliar de guarda de la instalación, para parcelas de más de 1.000 m².



ORDENANZA O CLAVE 7: TERCIARIO

Definición.

Ámbitos señalados en planos con el código **7-TER**.

Se establecen dos grados en función de la parcela mínima:

Grado 1. Tamaño medio

Grado 2. Tamaño pequeño.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Alineada a Vial en Manzana Abierta

Naves adosadas formando frentes de fachada continuos, o de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición.

Uso mayoritario (OE)

Terciario

Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial. Incluye, centros comerciales, áreas de oficinas, talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate, comercio y restaurantes en edificio exclusivo o compartido con hostelería, comercio mayorista; y recreativo.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Será según el grado, sobre parcela neta:

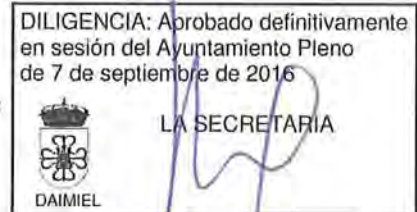
GRADO	m2/m2
Grado 1 (tamaño medio):	0,6
Grado 2 (tamaño pequeño):	0,8

No computan como edificabilidad los cuerpos de edificación abiertos por tres de sus lados (tejas vanas, estacionamientos, marquesinas, etc).

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros en ambos grados, con tres plantas como máximo.

Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de elementos técnicos propios de la actividad, no aptos para permanencia de trabajadores.



Fondo edificable

No se establece.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a superficies de parcela menores, ni a la formación de linderos frontales menores, de las siguientes:

GRADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
Grado 1 (tamaño medio):	500 m ²	20 metros
Grado 2 (tamaño pequeño):	250 m ²	10 metros

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación

Retranqueos

Serán de cinco (5,0) metros a cualquier lindero de parcelas en las que la edificación no sea adosada.

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 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela neta será, según el grado:

GRADO	% SOBRE RASANTE	% BAJO RASANTE
Grado 1 (tamaño medio):	60%	100%
Grado 2 (tamaño pequeño):	80%	100%

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

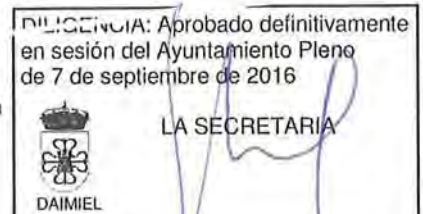
En edificios de uso terciario comercial de nueva planta deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de uso comercial que supere los 500 m² edificados.

En nuevos desarrollos con parcela de más de 1.000 m² de suelo en total, deberá destinarse, además, una plaza de carga y descarga o de aparcamiento para camiones, de 50 m² de titularidad privada, por cada 1.000 m² de techo edificado o fracción.

Otras condiciones:

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Condiciones de diseño.

Se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 4,0 (cuatro) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos. No obstante, se admiten los pasos existentes de 3,5 m. de ancho procedentes de la anterior normativa.

Son de aplicación las condiciones generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.



DAIMIEL

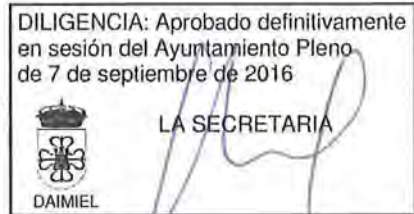
LA SECRETARÍA

Usos pormenorizados de la edificación Terciaria

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	PRE
	2.1.2. Comercio de ciudad	PRE
	2.1.3. Centro comercial	ESP/4
	2.2. HOTELERO TH	100
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	COM
	2.3.3. Oficinas	100
	2.4. RECREATIVO	
2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	100	
2.4.2. Disco-bar	ESP/3	
2.4.3. Discotecas	ESP/3	
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	100	
2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	ESP/2
	3.2. Almacenes IA	COM
	3.3. Talleres	100
4. DOTACIONAL	4.1; COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	100
	4.3.3. Infraestructuras locales	100
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	100
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	100
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	100
	4.4.2. Cultural – Deportivo	100
	4.4.3. Administrativo – Institucional	100
	4.4.4. Militar	--
	4.4.5. Sanitario -Asistencial	100

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

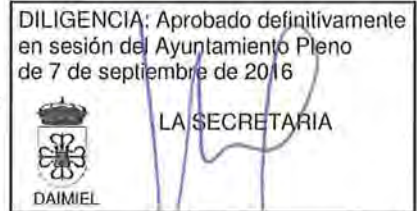
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA TERCARIO:

1. Únicamente talleres de reparación de automóviles asociados a concesionarios. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por razones de limitación de ruido.
2. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 2.500 m²
3. Disco-bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido incompatible con el uso residencial de áreas cercanas.
4. Centro Comercial: El Ayuntamiento podrá denegar este uso en caso de prever congestión de tráfico o aparcamiento no resoluble con medidas correctoras.



ORDENANZA O CLAVE 8. EQUIPAMIENTO.

Definición.

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación se les asigna la clave **8-DE**, **Dotación y Equipamiento** genérico.

Esta Ordenanza o clave tiene dos grados:

- El Grado 1 se aplica en el continuo urbano.
- El Grado 2 se aplica en zonas de desarrollo (Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables).

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Tipológica Específica determinada por el tipo de equipamiento al que se destina. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos y privados.

Uso mayoritario (OE)

Equipamientos en su categoría de Dotacional Genérico.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

Grado 1: Será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados.

Grado 2: Será 1,00 m²e/m²s.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

Con carácter general, el número de plantas permitido será de:

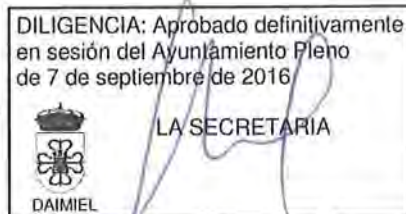
En la ZOU 1: Será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM. No obstante, se admite la altura del edificio colindante más alto ya edificado con anterioridad a la aprobación inicial de este POM.

En el resto de ZOUs: será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM, o de 12 metros si no viniera señalado.

Fondo edificable

No se establece.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela



La parcela mínima edificable será de 200 m² en la ZOU 1, y en el resto de ZOUs, 500 m².

No obstante, en general se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este POM.

Para el caso de Uso Educativo en parcela pública, se cumplirán las dimensiones establecidas en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación al número de viviendas a las que deberá servir el equipamiento en cuestión.

Para el caso de Uso Deportivo en parcela pública, se recomienda respetar las dimensiones mínimas establecidas en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación al tipo de instalación prevista; en caso de no cumplir éstas, deberá justificarse la funcionalidad de la parcela para la instalación prevista.

Frente de parcela:

Grado 1: Se aplicarán los correspondientes a la Ordenanza nº 4 Manzana Cerrada (Residencial Plurifamiliar).

Grado 2: El frente mínimo será de 20 (veinte) metros, o el que tuviere en la fecha de aprobación inicial de este POM, si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.

Alineaciones y Rasantes

Grado 1: En suelo urbano, se aplicarán las correspondiente a la Ordenanza nº 4 Manzana Cerrada (Residencial Plurifamiliar).

Grado 2: En suelo urbano no consolidado y urbanizable, serán libres.

Retranqueos

En edificación Aislada Exenta, el retranqueo a todos los linderos será la mitad de la altura, con mínimo de cuatro metros. No obstante, en los linderos con parcelas con ordenanza distinta a la de Equipamiento, los retranqueos se adecuarán a la tipología y condiciones de volumen de esa ordenanza (es decir, incluso sin retranqueo si en aquella no lo exige) evitando la aparición de medianerías vistas.

En el resto de tipologías: retranqueo libre.

Separación entre edificaciones: la semisuma de la altura de ambos.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima será el 80% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen o de la calidad urbana, el Ayuntamiento podrá aplicar las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Otras condiciones:

Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.



Usos pormenorizados de la edificación de Equipamiento

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2. Disco-bar	ESP/4
	2.4.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/3
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estacionesservicio suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
	4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7
	4.4.4. Militar	ESP/8
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	ESP/7

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. El Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Parque de atracciones: únicamente presentado un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar y Discotecas: Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 50 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m², y sólo en plantas baja y sótano.
6. Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.

ORDENANZA O CLAVE 9. ESPACIOS LIBRES.

Definición.

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación, se les asigna el código **9-ZV**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Tipológica Específica

Uso mayoritario (OE)

Zonas Verdes

Se aplica en áreas públicas con uso global de zonas verdes de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Se permite construir pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

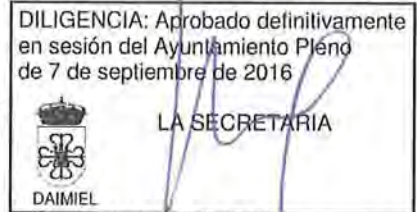
Se permiten elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), con altura máxima de una planta, sin superar un 10% de la ocupación.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

La altura máxima de la edificación será de 4,0 metros, sin limitación de plantas bajo rasante para el uso exclusivo de aparcamiento. Para cualquier otro uso, será de una planta bajo rasante.

Fondo edificable

No es de aplicación.



Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La parcela resultante deberá cumplir las condiciones del artículo 24.1 del RPLOTAU:

TIPO DE ZONA VERDE SL: Sistema Local SG: Sistema General	Superficie mínima m2	Condiciones de dimensión
Área de juego infantil (SL)	200 m2	Inscribir círculo de 12 m2 de diámetro
Jardines (SL o SG)	1.000 m2	Inscribir círculo de 30 m2 de diámetro
Parques (SL o SG)	15.000 m2	Inscribir círculo de 100 m2 de diámetro

Deberán cumplir las condiciones de ubicación señaladas en el número 2 de ese artículo.

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación

Retranqueos

En general, serán libres, excepto si existe parcela colindante, en cuyo caso el retranqueo de la edificación será el mínimo establecido en la ordenanza de la parcela colindante.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Para edificaciones permanentes sobre rasante, será del diez (10%) de la superficie neta de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante para usos permitidos en esa situación, será del 20% de la parcela, salvo en caso de garaje, que podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que se garantice que al menos un 50% de la superficie de suelo libre tenga condiciones adecuadas para la plantación de pradera o arbustiva.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

Otras condiciones

Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.



DAIMIEL

LA SECRETARIA

Usos pormenorizados de la edificación en Espacios Libres y Zonas Verdes

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	—
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	—
	1.3. Protección Oficial P	—
	1.4. Residencia Comunitaria RC	—
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	—
	2.1.2. Comercio de ciudad	—
	2.1.3. Centro comercial	—
	2.2. HOTELERO TH	—
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	--
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/1
	2.4.2. Disco-bar	ESP/1
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/1
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/1
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	—
	3.2. Almacenes IA	—
	3.3. Talleres	—
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	ESP/2
	4.1.2. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	--
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	PRE
	4.2.2. Jardín privado	PRE
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	ESP/4
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	—
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/4
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	ESP/4
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	—
	4.3.6. Cementerios, crematorios	—
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	--
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/3
4.4.3. Administrativo – Institucional	--	
4.4.4. Militar	--	
4.4.5. Sanitario -Asistencial	--	

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

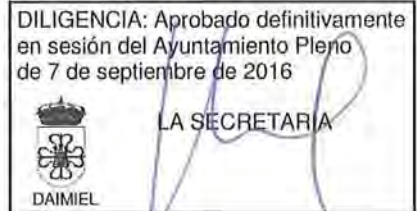
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. Sólo previa autorización razonada del Ayuntamiento por mejora de la calidad urbana, y sujeto a las restantes condiciones de la Ordenanza.
2. En un 10% de la superficie sobre rasante, y en el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Uso deportivo, en un máximo del 50% de la parcela.
4. Se admite el acceso rodado a la edificación colindante si no hubiera otra forma de acceso, y siempre con pavimentación diferenciada para manifestar su uso principal de espacio libre.



ORDENANZA O CLAVE 10. SERVICIOS URBANOS

ORDENANZA O CLAVE Nº 10 SERVICIOS URBANOS

Definición.

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación se les asigna el código **Servicios Urbanos 10-DEIS**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

Tipología y morfología edificatoria

Edificación Tipológica Específica, adecuada al uso específico al que se destine.

Uso mayoritario (OE)

Infraestructuras – Servicios Urbanos

Usos compatibles y prohibidos

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela aprovechamiento tipo de la Zona de Ordenación Urbanística, ZOU, esto es, con coeficiente de ponderación la unidad del uso de la Ordenanza o clave respecto al uso global de la ZOU, con un límite de 1.000 m² edificados que podrá ser superado en caso de que el Ayuntamiento estime el beneficio público de la mayor extensión. En este último caso, el aumento de edificabilidad sobre este límite dará lugar a la aplicación de los estándares de calidad urbana señalados en el artículo 21.4 RPLOTAU.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

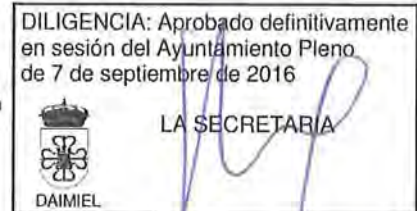
Con carácter general, la altura será de 7,0 metros y el número de plantas permitido será de dos plantas. El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas si la funcionalidad del tipo de servicio lo requiriese.

Fondo edificable

No se fija.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

Se aplicarán las condiciones necesarias para la implantación y funcionamiento del servicio de que se trate.



Alineaciones y Rasantes

Los indicados en los planos de Ordenación

Retranqueos

En caso de ser necesaria edificación, se situará con los retranqueos señalados para las parcelas limítrofes. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir otras condiciones si la funcionalidad del tipo de servicio lo requiriese.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación máxima será el 60% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen o de la calidad urbana, el Ayuntamiento podrá aumentar las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.

Se autoriza un 100% de ocupación bajo rasante.

Plazas de Aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

Otras condiciones

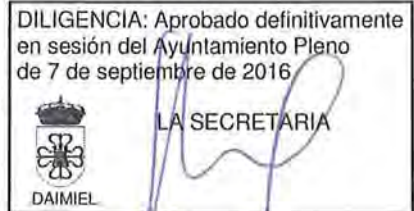
Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Usos Pormenorizados de la edificación en Servicios Urbanos

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	--
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2. Disco-bar	--
	2.4.3. Discotecas	
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	COM
	3.3. Talleres	COM
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	PRE
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	PRE
	4.3.3. Infraestructuras locales	PRE
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	ESP/1
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	ESP/1
	4.3.6. Cementerios, crematorios	ESP/1
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	--
	4.4.2. Cultural - Deportivo	ESP/2
	4.4.3. Administrativo - Institucional	--
	4.4.4. Militar	--
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	--

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA SERVICIOS URBANOS

1. Sólo donde el POM o el planeamiento de desarrollo así lo estableciese.
2. Sólo el uso deportivo.

En particular, admitirá los usos de Transformadores Eléctricos, Instalaciones contra Incendios, y similares instalaciones, incluso en plantas bajas y sótano de edificios si la normativa sectorial lo permitiese.



ORDENANZA 11 DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS

1. PLAZA DE ESPAÑA

Toda edificación con fachada a la Plaza de España cumplirá las siguientes condiciones estéticas:

Envolvente

1. Se mantiene la envolvente existente en la actualidad.
2. Se mantendrá el soportal con artesanado o vigería de madera y columnas de hierro fundido donde exista, con la misma modulación existente. Se mantiene la estructura vista de viguetas y revoltones de yeso.
3. El acabado de las medianerías que quedaran vistas y fuesen visibles desde cualquier parte de la plaza deberá ser similar al de fachada, (enfoscado, pintado, estucado).
4. El mobiliario de la plaza, y pavimentación, serán los establecidos por el Ayuntamiento.

Fachada

1. La fachada será plana, sin resaltos, excepto en huecos.
2. Los materiales a utilizar serán preferentemente enfoscados o aplacados en piedra natural, no artificial, en la fachada interior de planta baja. No se admite el ladrillo visto, excepto en aquellas edificaciones en las que ya existe.
3. La tonalidad del enfoscado será en tonos del rosa al salmón, admitiendo también ocre muy ligeros de color. El blanco podrá aplicarse, además de en los resaltos de los huecos, en la planta baja cuando ésta sea porticada, para mejorar la luminosidad de ese espacio.
4. Se admiten toldos con una extensión máxima de 3,00 metros medidos en horizontal desde la fachada, y cuyo extremo inferior de faldón esté a una altura mínima de 2,20 metros del pavimento de la plaza.
5. Los rótulos podrán abarcar la zona superior de los huecos de planta baja, siempre ocupando el ancho completo de un hueco, o bien el de dos huecos contiguos incluyendo el macizo intermedio, o bien éste únicamente; la altura comenzará desde la terminación del hueco, hasta el techo del soportal. En caso de no existir soportal, se admitirá esta misma composición, tomando las alturas entre los huecos de planta baja y los de planta alta, sin exceder de 0,60 metros de altura. El color de los rótulos deberá ser entonado con el de



fachada, aunque a discreción de los servicios municipales, podrán admitirse los colores del logotipo establecido del comercio que lo expone.

6. No se admiten rótulos en planta alta, salvo los de instituciones públicas para mejor visualización de su emplazamiento y función.
7. No se admiten banderines, esto es, muestras que sobresalgan más de 10 cms de la fachada.

Cubierta

1. La cubierta será de teja curva, con pendiente hacia la plaza al menos en la primera crujía desde ésta. No se admiten áticos ni cubierta plana, y se prohíben los huecos en la parte de cubierta con pendiente hacia la plaza.

Huecos en fachadas

1. La proporción de huecos en planta alta será similar a la de altura doble del ancho; no obstante puede variar siempre que se mantenga una proporción sensiblemente más alta que ancha. En planta baja se admiten rasgados de huecos más amplios para producir escaparates y entradas a los edificios, procurando siempre que cada hueco coincida con la modulación de columnas del tramo porticado allí donde existe.
2. En general, los huecos llevarán recercado resaltado de distinto color al de fachada, y preferiblemente blanco o al menos en tono más claro del de aquella.
3. La persiana será exterior en todos los casos, en tonalidades uniforme en todo el edificio, y en general en color verde oscuro. La sustitución deberá asemejarse a la existente, tanto del sistema enrollable como del tipo de persiana.
4. La carpintería de los huecos deberá ser de tonalidad oscura, semejante a la existente.
5. Los huecos se rematarán con enrejado de forja a modo de barandilla con acabado en negro.

2. RUIZ DE LA HERMOSA

Las edificaciones comprendidas en el espacio protegido Ruiz de la Hermosa cumplirán las siguientes condiciones:

Envolvente



1. Se mantiene la envolvente existente en la actualidad.
2. Se protege el ritmo de composición de las fachadas, así como los huecos y cerrajerías. Cualquier intervención en la fachada deberá mantener la composición original, prohibiéndose la alteración de los huecos.

Fachada

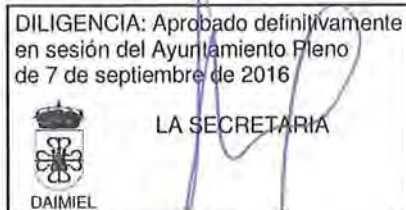
1. Los zócalos deben ser de piedra aplacada natural con las mismas características que los existentes.
2. Los materiales a utilizar serán preferentemente enfoscados o aplacados en piedra natural, no artificial. No se admite el ladrillo visto, excepto en aquellas edificaciones en las que ya existe.
3. La tonalidad del enfoscado será en tonos del rosa al salmón, admitiendo también ocres muy ligeros de color. El blanco podrá aplicarse, además de en los resaltos de los huecos, en la planta baja cuando ésta sea porticada, para mejorar la luminosidad de ese espacio.

Cubierta

1. La cubierta será de teja curva, con pendiente hacia la plaza al menos en la primera crujía desde ésta. Se admiten huecos en fachada cuyas dimensiones tengan mayor proporción vertical que horizontal, y se prohíben los huecos acristalados en el paño de cubierta con pendiente hacia la plaza.
2. Se mantiene el sistema constructivo de las cornisas existentes. No sobresaldrán más de 30 cm respecto de la alineación oficial de fachada.

Huecos en fachadas

1. Debe respetarse la proporción y dimensión de los huecos existentes.
2. La rejería de los balcones debe ser de forja y, en caso de pintarse, en tonalidad oscura.
3. El color de los recercados en caso de existir debe ser blanco.
4. La persiana será exterior en todos los casos, en tonalidades uniforme en todo el edificio, y en general en color verde oscuro. La sustitución deberá asemejarse a la existente, tanto del sistema enrollable como del tipo de persiana.
5. La carpintería de los huecos deberá ser de tonalidad oscura, semejante a la existente.



ORDENANZA 12: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS DE BIC

1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Para nuevas actuaciones, se admiten las alturas señaladas en el Plano nº 7, de Alturas de Edificación del POM.

En particular, se permite mantener la altura existente en aquellos edificios cuya ordenanza aplicable sea la clave 01 de Mantenimiento de la Edificación. En el resto de edificaciones actuales que sobrepasan las alturas de planeamiento del Plano nº 7, únicamente se admitirán actuaciones de mantenimiento y rehabilitación.

2. CUBIERTA

La cubierta será inclinada con teja curva, con una de las aguas con pendiente hacia la plaza o la calle que desemboque en la misma. Se prohíben los techados, porches abiertos y cubiertas planas.

La apertura de huecos en cubierta, y siempre que estuviesen admitidos en la clave u ordenanza o clave de aplicación, se admitirán únicamente si no son visibles desde las principales visualizaciones dentro de este entorno hacia el BIC. En cualquier caso, no se permiten huecos en aquellas cubiertas con pendiente hacia la plaza.

3. FACHADAS

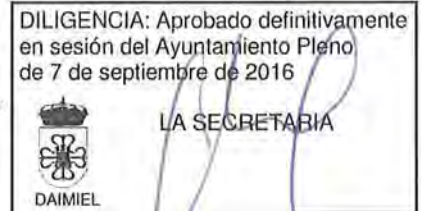
Los huecos serán de proporción vertical predominante; este mismo efecto puede también obtenerse conjugando resaltos verticales en fachada.

La carpintería podrá ser de aluminio lacado en tonos oscuros, con persiana, si la hubiera, del mismo tono; no se admite el anodizado. No se admite el despiece del acristalado en cuerpos salientes mediante palillera, debiendo acristalarse vanos completos de la carpintería, dividida en todo caso por razones de seguridad del vidrio.

La rejería deberá ser de color oscuro, de traza vertical y sobria. Deben evitarse enrejados cuadrículados, foráneos al estilo del área; y la madera.

Los materiales de fachada serán morteros, enfoscados o aplacados de la tonalidad rojiza – rosácea de los paramentos de la iglesia, o con tendencia al blanco – ocre. Se prohíbe el ladrillo visto. En ese mismo color deberán cubrirse las medianerías que quedasen vistas.

El cableado deberá ser soterrado, o bien oculto en fachada, con guardas del mismo tono de la fachada. No se admiten antenas ni aparatos de aire acondicionado colgados en fachada; éstos deberán ser colocados sobre suelos de elementos volados como balcones o terrazas, de forma que no se visualicen desde la calle.



4. USOS Y JARDINERÍA; CONDICIONES ESPECIALES

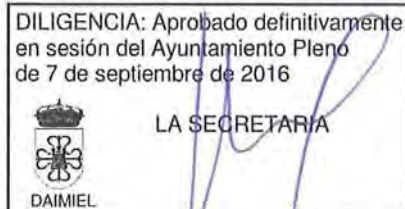
Pueden admitirse usos comerciales en planta baja siempre que los huecos se mantengan o, como máximo, abarquen dos huecos existentes, esto es, formando un solo hueco suprimiendo el macizo intermedio actual. Los rótulos comerciales deberán ir enrasados en fachada, con ancho el del hueco sobre el que se sitúen, admitiéndose como máximo un ancho de dos huecos más el vano intermedio. La altura tanto de rótulos como de banderolas será a partir de la del hueco sobre el que se sitúan, o de 3,00 metros en caso de banderolas, medidos desde la rasante oficial; con altura máxima de la muestra de 0,90 metros, y saliente máximo de fachada, 0,70 metros.

Los centros de transformación que fuesen necesarios deberán soterrarse, o al menos, si fuesen existentes, revestirse con material de textura y tonalidad similares a los de su entorno.

Deberá mantenerse el arbolado existente, o bien reponerlo si apareciesen factores de riesgo o de enfermedades.

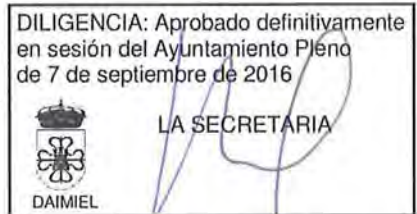
Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

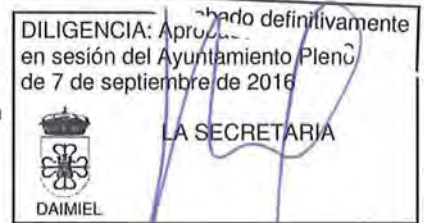
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



TITULO V. DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES EN CADA CLASE DE SUELO

El Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio del derecho de propiedad y deberes urbanísticos con arreglo a la clasificación urbanística que establece para todos y cada uno de los predios del término municipal en los Planos nº 1- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL, y 2- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, de acuerdo a las definiciones del Título IV del TRLOTAU.

La Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal justifica la delimitación de las clases y categorías de suelo urbano, urbanizable y rústico del término municipal de Daimiel.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo de cada clase establecida por el POM es el que señala el Título Cuarto del TRLOTAU, con las condiciones establecidas en cada caso por el planeamiento.

1.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En suelo urbano consolidado, en terrenos que hubieran obtenido la condición de solar, será de aplicación la Ordenanza o clave que corresponda a la Zona de Ordenación Urbanística delimitada en los Planos de Ordenación del POM.

1.1.1. Corrección de alineaciones

En los casos en que dichos planos indiquen una corrección de alineaciones o, en su defecto, lo establezcan motivadamente los Servicios Técnicos Municipales, el suelo exterior a la alineación será cedido gratuitamente, con un límite del 15% del aprovechamiento urbanístico de la parcela. Si la corrección de alineación produjese una diferencia mayor del 15% citado, el resto del espacio perdido será expropiado.

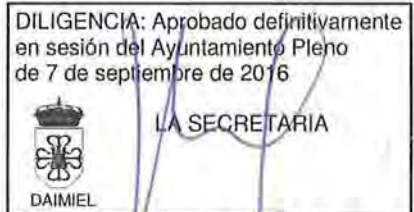
En caso de que esa corrección de alineación produjese una merma de aprovechamiento privativo aplicando las normas de cálculo de aprovechamiento de la Ordenanza correspondiente, esa merma será acumulada automáticamente aumentando el fondo edificable.

Son criterios del POM para la corrección de alineaciones:

- .- la ampliación o la uniformidad de secciones de calles para mejorar la fluidez del tráfico rodado, acceso a garajes o seguridad y comodidad del tráfico peatonal,
- .- la uniformidad de alineaciones de fachadas en la manzana
- .- la creación de chaflanes en esquina para mejorar la visibilidad

1.1.1.1. Procedimiento de ejecución del vial de la nueva alineación.

En el momento en que se apruebe la nueva alineación mediante la Tira de Cuerdas Oficial, el propietario deberá delimitar la nueva alineación de su solar. En caso de que se pretenda ejecutar Obra de Nueva Planta, la delimitación se realizará simultáneamente a la Obra para la que se obtenga licencia, especificándose el condicionado a seguir en cuanto a conducciones y acometidas bajo la nueva acera en



la licencia concedida. En este caso, el Ayuntamiento ejecutará el nuevo acerado una vez concluida la obra.

Si el propietario del solar con cambio de alineación no tuviera previsto solicitar licencia de obra nueva en los dos meses siguientes a la tira de cuerdas oficial, deberá ejecutar el cerramiento del mismo siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento ejecute el nuevo acerado, solicitando para ello licencia de obra menor, en la que se le impondrá el condicionado a seguir a efectos de que concuerden rasantes y conducciones.

1.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las Fichas del Título VI, UNIDADES DE ACTUACIÓN, señalan la delimitación, objetivos y condiciones de desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado.

El Título VI se desglosa como ANEXO de estas Normas Urbanísticas.

1.3. SUELO URBANIZABLE

El Título VII, Suelo Urbanizable, y las fichas de los sectores, señalan las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable.

El Título VII se desglosa como ANEXO de estas Normas Urbanísticas.

1.4. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Suelo Rústico.

2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. En suelo urbano consolidado, los solares deberán ser edificados o destinados al uso previsto en el planeamiento, en el plazo máximo de tres años desde la vigencia del Plan de Ordenación Municipal o planeamiento de desarrollo que les hubiera correspondido. Se entenderá que están edificados si se hubiera ejecutado más del 50% de la edificabilidad prevista en el planeamiento. Para el seguimiento y control de estos plazos, el Ayuntamiento deberá disponer de un Registro de solares no edificados.
2. El mismo plazo se establece para la rehabilitación de edificación deficiente en suelo urbano consolidado. El plazo se contará desde la incoación por la Administración, de expediente de edificación deficiente. El Ayuntamiento deberá disponer de un Registro de edificación deficiente.
3. En caso de incumplir el plazo de los dos números anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación o la ejecución forzosa por sustitución, de acuerdo con el procedimiento establecido en el TRLOTAU.
4. En suelo urbano no consolidado, la Actuación Urbanizadora prevista por el planeamiento deberá ejecutarse en el plazo de dos años desde la vigencia del Plan de Ordenación Municipal, o menor si así fuera señalado en la ficha de la



- Unidad de Actuación respectiva. En caso de incumplir dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución por actuación directa y reparcelación forzosa.
5. En suelo urbanizable, los Sectores con Ordenación Detallada deberán presentar el respectivo Plan Parcial para aprobación municipal en el plazo señalado en la ficha correspondiente. En caso de incumplir dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la desclasificación del área de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley, o alternativamente, a su ejecución por actuación directa y reparcelación forzosa.
 6. El suelo rústico que se calificase como de reserva por el planeamiento podrá ser objeto de una actuación urbanizadora siempre que el Ayuntamiento estime el interés público de la actuación y la ausencia de impactos negativos que no pudieran ser corregidos por medidas de protección. En cualquier caso, será preceptivo formular la consulta de viabilidad prevista en el número 7 del artículo 64 del TRLOTAU.

3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

3.1. DEFINICIÓN

Pertenecen a los Sistemas Generales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el POM, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Se registrarán por las ordenanzas zonales de Equipamiento, Zonas Verdes o Servicios Urbanos, según sea el caso asignado por los planos de ordenación.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano, Urbanizable o como Rústico.

En el Plano nº 5 aparecen grafados los Sistemas Generales definidos en el Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano y urbanizable.

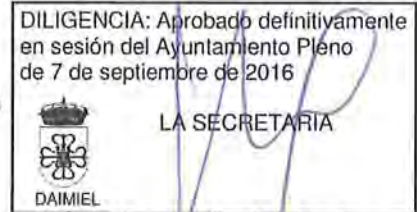
Las fichas de Sectores Urbanizables, o de Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, contienen la descripción de los Sistemas Generales inscritos o adscritos a esos ámbitos.

3.2. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determina el Plan de Ordenación Municipal, y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que los apartados posteriores determinan.

3.2.1. Sistemas Generales existentes de titularidad pública no municipal

1. Los Sistemas Generales fijados por el Plan de Ordenación Municipal que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán de dominio



de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al Municipio.

2. Los terrenos afectados por los Sistemas Generales, de dominio o propiedad de la Administración Pública no municipal, que en la actualidad no estuviesen destinados a los fines previstos, se transmitirán a la Administración Municipal salvo cuando la gestión del uso o servicio a establecer dependa directamente de la Administración Pública o Empresa Pública no municipal titular de aquellos terrenos.

3.2.2. Sistemas Generales previstos en suelo de propiedad privada

Los terrenos e inmuebles afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento:

- a) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos estén adscritos a los ámbitos de actuación urbanizadora que define el Plan de Ordenación Municipal. En tal caso, la propiedad procederá a costear la infraestructura afectada, que compensa el incremento de edificabilidad del ámbito.
- b) A través del procedimiento expropiatorio previsto en la Ley.

No obstante, en el caso de infraestructuras de interés general tales como suministro de agua, electricidad, telefonía o servicios de saneamiento, las instalaciones podrán mantenerse de propiedad de las compañías suministradoras, salvo que exista acuerdo municipal para la obtención de la instalación, en los términos admitidos por ley.

3.3. LISTADO DE SISTEMAS GENERALES EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Los sistemas generales de Daimiel se han clasificado según tres categorías: de zonas verdes, de dotaciones y de infraestructuras, según se enumera en la Tabla siguiente.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

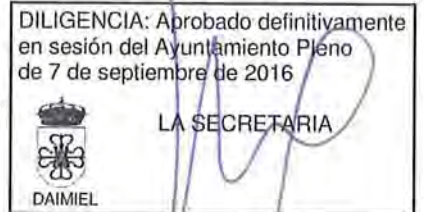
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016



LA SECRETARÍA

	EQUIPAMIENTO	m2	ZONA VERDE	m2	VIARIO	m2
DEPOR TIVO	Piscina Cubierta	2.663	Recinto ferial y parque mun.	39.553	Vía de Ronda	113.975
	Estadio	28.153	Parque Félix RguezFuente	9.426	circunvalación	72.372
	Polideportivo El Carmen + auditorio	28.332	zona Cañada Mendoza	3.304	Arenas-Pº	41.641
	Velódromo	14.232	cerca subest. Eléct. Oeste	2.807	Carmen-Valdepeñas	4.997
	bajo pol El Carmen	16.338	zona El Alto	4.621	enlace noreste	5.138
	al oeste del IESVn Cruces	37.733	Plaza de España	2.857	cta a Las Tablas	6.341
	Pabellón La Espinosa	5.027	Parque de la Estación	6.408	c/ Escopillo	9.218
	Piscina municipal	6.087	Parque de San Isidro	5.255	Puerto Navarro	3.892
					c/ Castillejos	
					c/ Porzuña-Magdalena	17.043
EDUCA TIVO	IES Virgen de las Cruces	22.363	Parque Sepes	21.202	entrada Ciudad Real	33.841
	IES Juan D'Opazo y Calatrava	10.621	Harinera	8.625	Pº de la Estación	6.785
	IES Ojos del Guadiana	9.306	Taray Res 2	1.996	c/ Manzanares	6.176
	El Sancho	2.265	Taray Mix	5.351	Santa Teresa- Prim	3.358
	El Virgen de las Cruces	2.527	Santa María	3.294		
	CP La Espinosa	8.924	Plaza San Pedro	2.023		
	Colegio Divina Pastora	4.081	Plaza de la Libertad	3466		
	CP San Isidro	5.095				
CUL TURAL	Granja Escuela	23.321				
	Auditorio (antiguo)	16.343				
	Plaza de Toros + ermita Nª Señora del Carmen	8.894				
	Centro del agua	1.520				
	Plaza Mª Cristina	1.962				
SANI TARIO	Casa de cultura	1.592				
	CEDT	4.036				
	Centro de Mayores "Club Blanco"	19.275				
	Centro de Rehabilitación	3.100				
	Residencia de Mayores La Masiega	4.005				
	Centro Integral Vicente Aranda	3.734				
RELIGI O	Res. Ancianos Virgen de las Cruces	1.982				
	Convento Carmelitas	18.112				
	Convento Pasionistas de la Luz	20.833				
	Iglesia de Santa María	1.454				
	Convento de Mínimas	4.597				
	Ermita de San Roque	1.160				
	Ermita de San Isidro	128				
	Ermita de la Paz	475				
COMU NICA CIONES	Iglesia de San Pedro	1.480				
	Estación de autobús	2.562				
SER VICIOS	Estación de Tren	18.821				
	Tanatorio y cementerio	42.471				
	Aparcamiento	9.513				
	Punto limpio	3.734				
	Sub. Eléctrica este	2.670				
	Sub. Eléctrica oeste	2.157				
	Ayuntamiento	801				
	Mercado municipal	1.474				
	Vertedero nuevo	103.468				
	Vertedero antiguo	143.373				
	Museo comarcal	439				
	Correos y Telégrafos	577				
	Guardia Civil	4.745				
	Vivero	18.362				
	Policía Local	1.753				
OTROS	al oeste CP Espinosa	2.824				
	TOTAL EQUIPAMIENTO	701.494	TOTAL ZV	120.188	TOTAL VIARIO	324.777



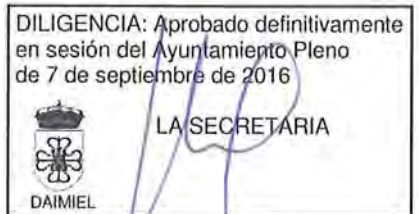
3.4. SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EXPROPIACIÓN

El POM prevé Sistemas Generales para la ciudad cuya obtención se realiza por expropiación, no siendo adscritos a sectores debido a la dimensión de la repercusión sobre los sectores urbanizables, o a su situación en suelo urbano. El Ayuntamiento asumirá los costes de expropiación y realizará los trámites según los sistemas de gestión contemplados en la LOTAU.

El estudio de viabilidad incluido en la Memoria contempla las expropiaciones de los Sistemas Generales previstos.

Los Sistemas Generales a obtener por expropiación son los siguientes; las fichas descriptivas de sus principales parámetros se disponen en el Anexo de Ámbitos de Desarrollo.

- Laguna de Navaseca
- Parque de Calatrava
- Canalización del Azuer
- Expansión de avenidas del Azuer
- Calle La Dehesa

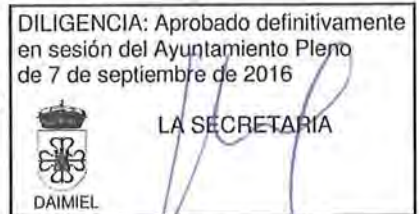


4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Los terrenos e inmuebles de dominio público quedan afectos al uso o capacidades de uso que les asigna el Plan de Ordenación Municipal, bien por ser ya obtenidos, bien como previsión del planeamiento por ser objeto de condiciones de desarrollo del POM.

Los planos de ordenación señalan los bienes de dominio público (sistema general y local de infraestructuras y viario, de equipamiento – dotaciones, y de zonas verdes) ya obtenidos o cuya obtención está prevista.

El plano de clasificación del término municipal señala las infraestructuras y sistemas generales de dominio público existentes o previstas en suelo rústico; la normativa del suelo rústico establece las afecciones y servidumbres de cada caso, derivadas de la legislación sectorial aplicable.

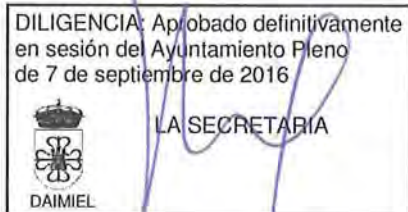


TÍTULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El ANEXO DE ÁMBITOS DE DESARROLLO de este Plan de Ordenación Municipal incluye la identificación y fichas de los ámbitos de Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y de Estudios de Detalle, así como las condiciones generales de su desarrollo.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

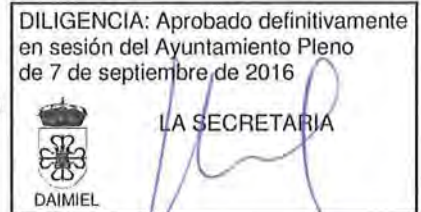
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

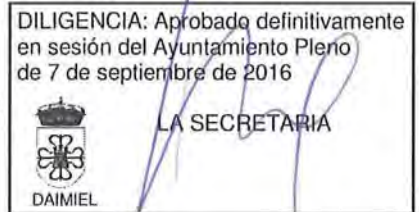


TÍTULO VII. SECTORES URBANIZABLES

El ANEXO DE ÁMBITOS DE DESARROLLO de este Plan de Ordenación Municipal incluye la identificación y fichas de los ámbitos de Sectores Urbanizables en Suelo Urbanizable, así como las condiciones generales de su desarrollo.

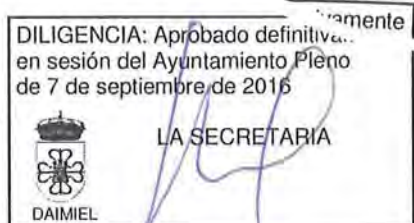
Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

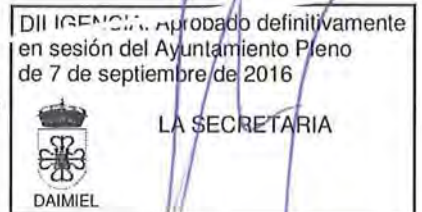
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





1. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO RÚSTICO

2. El Suelo Rústico No Urbanizable de PROTECCIÓN NATURAL queda delimitado por:

a) **El Parque Nacional "Las Tablas de Daimiel"** como humedal del interés internacional cuya protección como espacio natural se inició en 1966, y declarado Parque Nacional en 1973. Otras categorías de protección de las que goza es Humedal RAMSAR, zona núcleo de la Reserva de la Biosfera de La Mancha Húmeda, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Interés Comunitario (LIC), incluyéndose por ello en la RED NATURA 2000, la red de espacios naturales protegidos de la Unión Europea. Se ha incluido también en esta categoría de Suelo su **"Zona Periférica de Protección del Parque Nacional Las Tablas de Daimiel"**. La delimitación cubre una franja de entre 100 y 500 m. sobre el borde exterior del Parque Nacional.

b) La franja al norte del Parque Nacional, del encinar adhesado de Zacatena, denominado **"Dehesa de Zacatena y Casa Blanca"**.

c) Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial. Los terrenos incluidos son los siguientes:

- Dehesas: (Hábitat seminatural de interés especial), la **"Dehesa de Zacatena y Casa Blanca"**, ya mencionada, y la **"Dehesa de Los Ardales"** localizada al norte y al sur de la carretera comarcal Daimiel – Malagón entre el P.K. 6 y 7.
- Poljes: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial), localizadas al norte y al oeste del término municipal:
 - Al oeste del término municipal y a lo largo del entorno de la Vereda de Torralba se encuentra el **Polje de la "Laguna de La Nava"**, ocupando una gran extensión de terreno.
 - Al norte del término municipal de Daimiel limitando con el término municipal de Villarrubia de los Ojos, y en el entorno del Cordel de Arenas, el **Polje de los "Ojos del Guadiana"**.
- Dolinas: son varias las morfologías catalogadas en el municipio que responden a una génesis kársticas de disolución, como son las dolinas, junto a los poljes.
- Paleodunas: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial), localizado al norte del término Municipal.
- Turberas: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial). Se localizan principalmente en el cauce y vegas del río Guadiana, incluyendo el Parque Nacional de Las Tablas de Daimiel.



- Formas de Origen Volcánico: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial). Se corresponde con el Cerro de "**Las Tiñosas**" y un pequeño ámbito situado al sur del término municipal y al este del Cordel de Arenas.
- Zonas Endorreicas del término municipal por ser áreas de conexión de infiltración al acuífero de la Mancha Occidental. En estas zonas no se permitirá ninguna actividad constructiva ni industrial. Todo ello de acuerdo con el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 22 de junio de 2006. Son las siguientes:
 - **Laguna de La Albuera**
 - **Laguna de La Nava**
 - **Laguna de Escoplillo**
 - **Laguna de Navaseca**, que sirve de filtro verde
 - **Laguna de Barajas**
 - **Laguna de las Salinas**

d) Zona con presencia de avutarda, sisón y ganga: **Hábitat de Protección de Aves Esteparias "Adanes"**. Estas especies están catalogadas como "vulnerables" según el Catalogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 33/98). Quedan afectadas las parcelas catastrales insertas en un radio de 1.000 metros respecto al punto geográfico con coordenadas UTM: X = 450.905 e Y= 4.316.008.

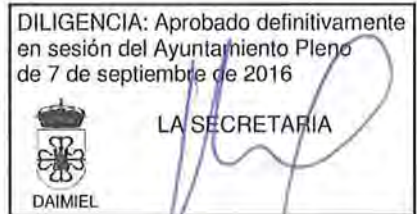
e) Enclaves singulares:

- "**El Cerro de Las Cabezas**", afloramiento del zócalo paleozoico anterior al relleno de las cuencas sedimentarias terciarias.

3. El Suelo Rústico No Urbanizable de **PROTECCIÓN AMBIENTAL** queda delimitado por:

a) **Bienes de Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección** (ríos Guadiana, Azuer...). Siendo los más destacados:

- **El cauce y su zona de protección (zona de servidumbre y zona de policía) del río Guadiana**. Se trata de antiguas zonas húmedas de carrizales, masegares, juncales y tarayales que, linealmente, acompañan al río



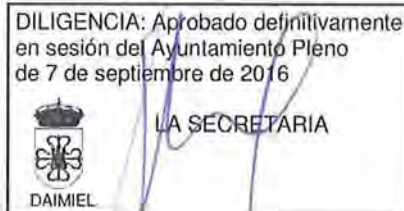
Guadiana, desde los ojos hasta Las Tablas. Aunque han perdido prácticamente su carácter de humedales y están en gran parte roturados, son espacios de interés que requieren protección específica por constituir en la actualidad áreas de recarga del Acuífero 23. Junto con los encharcamientos permanentes que hasta hace dos o tres décadas se producían en las zonas aluviales del municipio, han dejado una huella territorial en forma de lagunas hoy desecadas y en gran parte cultivadas, pero formando un ecosistema que requiere protección.

- **El cauce y su zona de protección (zona de servidumbre y zona de policía) del río Azuer.**
- **El cauce y su zona de protección (zona de servidumbre y zona de policía) del río Gigüela.**
- **El cauce y su zona de protección (zona de servidumbre y zona de policía) del Barranco del Grillo.**

b) **Zona de regulación de avenidas del río Azuer**, que comprende el ámbito situado entre la margen derecha del río Azuer y la autovía A-43, aguas arriba del viaducto de la misma, y en un tramo del orden de 1 km. Esta zona sirvió de préstamo para los terraplenes de la autovía, pero de acuerdo al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 22 de junio de 2006, deberá tener protección y no permitir ningún tipo de actividad, ni constructiva, ni industrial, ni de relleno de estériles, porque está destinada a servir de regulación en los momentos de avenidas extraordinarias del río Azuer.

c) **Bienes de Dominio Público Pecuario y sus Zonas de Protección:** de acuerdo con lo previsto en la legislación autonómica que regula esta materia. Se incorpora además una franja de 3 metros a ambos lados de cada una de las vías pecuarias:

1. **Cañada del Carrerón (75,22m + 6m)**
2. **Cordel de Arenas (37,61m + 6m)**
3. **Cordel de Bolaños (37,61m + 6m)**
4. **Cordel de Entalladores (37,61m + 6m)**
5. **Cordel de El Nuevo Lagunas (37,61m + 6m)**
6. **Antiguo Cordel de Las Lagunas (37,61m + 6m)º**
7. **Cordel de Las Lagunas (37,61m + 6m)**



8. **Cordel de La Ribera** (37,61m + 6m)
9. **Cordel del Vado de La Parrilla** (37,61m + 6m)
10. **Vereda de Bolaños** (20,89m + 6m)
11. **Vereda de Los Ojos** (20,89m + 6m)
12. **Vereda Nueva de Entalladores** (20,89m + 6m)
13. **Vereda de Puente Navarro** (20,89m + 6m)
14. **Vereda de Siles** (20,89m + 6m)
15. **Vereda de Torralba** (20,89m + 6m)

4. El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección **ESTRUCTURAL AGRÍCOLA** queda delimitado por:

- a) **Vega cultivada del río Azuer** que comparte la protección en determinados tramos citados como protección Ambiental. Son los suelos de mayor potencialidad productiva agrícola del municipio, por acumular terrenos aluviales de gran fertilidad, de ahí su protección.
- b) La **zona de suelo agrícola al sur de la Vereda del Puente** hasta el camino de la casa de las Encinas y al Sur del Parque Nacional "Las Tablas de Daimiel", manteniendo el régimen de protección estructural del planeamiento anterior.

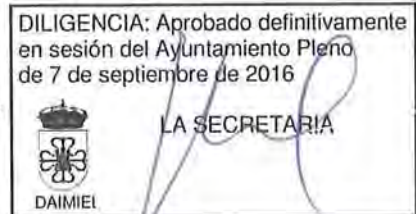
5. El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección **CULTURAL** queda delimitado por:

Aquellos terrenos delimitados como Ámbitos de Protección y de Prevención de la Carta Arqueológica o en los que se cumplan los criterios del artículo 5.1.c del Reglamento de Suelo Rústico. Cabe la posibilidad de compartir la protección como sucede con el caso de determinados tramos de la Vega cultivada del Río Azuer, citados como Suelos de protección Estructural.

La Carta Arqueológica establece dos tipos de ámbitos arqueológicos:

Ámbitos de protección

1. **Parque Nacional "Las Tablas de Daimiel".**
2. **La Parrilla.**
3. **Ojos del Guadiana.**



4. **Vega.**

5. **Azuer.**

Ámbitos de prevención

1. **Vega de los Molinos.**

2. **Ureña.**

3. **Venta del Borondo.**

4. **Barajas- Laguna de La Nava.**

5. **Lagunas de La Albuera y Escoplillo.**

c) Además se incluyen los siguientes enclaves singulares:

- Las motillas, presentes en el municipio:

- **Motilla de La Albuera**
- **Motilla del Azuer**
- **Motilla de Las Cañas**
- **Motilla de La Manchuela**
- **Motilla de La Máquina**
- **Motilla de Zacatena**

- **La Casa de Barajas.**

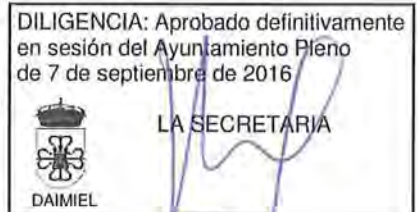
Todos estos elementos singulares tienen un área de protección de 750 metros de radio en su entorno.

d) **Las sendas y caminos integrantes de la Ruta de Don Quijote.**

6. El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS queda delimitado por diversos elementos:

a) Por una lado, se toma la franja de suelo rústico aneja a la Autovía con una distancia de 50 metros desde la arista exterior de explanación, respondiendo a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras del artículo 4.c) y de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico. Conforme a los mismos textos de aplicación, también el trazado del resto de las carreteras y caminos.

Resumen de vías:



- **Autovía A – 43.**
- **Carreteras Nacionales N – 420, N – 430.**
- **Carreteras Autonómicas CM – 4114, CM – 4107, CM – 4117, CM – 4124.**
- **Carreteras Provinciales CR – 201, CR – 2121, CR - 2122, CR - 2031, CR - 2124.**

b) La **red ferroviaria (línea Manzanares – Ciudad Real)** que transcurre por el suelo urbanizable y rústico del municipio está adscrito a esta subcategoría de suelo. Se toma en consideración la Orden Fom 2230/2005, de 6 de julio, de forma en el recorrido que transcurre por suelo urbano y urbanizable, la línea de límite de edificación y, consiguientemente, la delimitación del suelo rústico de especial protección se marca en veinte metros, frente a la regla general de los 50 metros.

c) Las zonas ocupadas por **tendidos eléctricos** y sus zonas de protección.

d) Además se considera dentro de esta categoría la franja de **25 metros a cada lado del eje del colector.**

e) Las zonas de captación de aguas subterráneas entre las que se incluyen los sondeos de los Ojos del Guadiana.

7. El Suelo Rústico de **RESERVA** queda delimitado por:

El espacio restante que queda entre el núcleo urbano y sus ámbitos de expansión (suelo urbanizable) por un lado, y cada uno de los diversos ámbitos de suelo rústico de especial protección del Municipio, convirtiéndose así en la categoría residual y genérica del suelo rústico, y cuya finalidad económica se prevé de forma indeterminada vinculada a la actividad agropecuaria, ajena a toda tensión urbanística. Podemos distinguir los siguientes elementos característicos:

a) Cultivos en mosaico fino en torno al núcleo urbano. En esta zona se encuentran cultivos de regadío - aunque también de secano - que han sufrido un mayor número de subdivisiones hereditarias que el resto del término municipal, debidas justamente por su proximidad a la ciudad, lo que le confiere su singularidad paisajística : una parcelación mas fina formando mosaico.

b) Olivares y viñedos contiguos por el sur al espacio protegido. Se trata de una zona de transición entre el Parque Nacional y su zona de protección, por un lado, y el mosaico fino de cultivos que rodea a la ciudad, por otro ; por su localización particular, las actividades a ejercer o las tolerancias para la edificación pueden variar respecto de lo propuesto en el resto del suelo productivo.

c) Cultivos herbáceos de la banda oriental del término. Son parcelaciones de tamaño medio y grande de zonas agrarias alejadas de la ciudad y que reciben escasas tensiones de naturaleza urbana. La calidad paisajística es la más reducida por tratarse de terrenos llanos con baja diversidad cromática.



NORMATIVA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 1: OBJETO.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Daimiel (Ciudad Real) en los terrenos clasificados como suelo rústico.

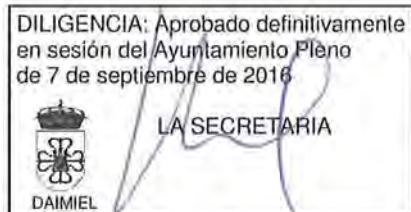
Artículo 2: ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

1. La actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo rústico es una función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración Pública Autonómica y Municipal en el marco de la Legislación urbanística y en las presentes Normas.
2. La actividad urbanística en suelo rústico comprende:
 - a) La organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo rústico.
 - b) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo rústico por razón de la función social de éste.
3. La función pública de ordenación urbanística en el suelo rústico supone la atribución a la Administración en cada caso competente de las potestades necesarias para su completo y eficaz desarrollo de acuerdo con sus fines y, en todo caso, de las siguientes:
 - a) Organización de la gestión de la actividad.
 - b) Formulación, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
 - c) Intervención para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo rústico, otorgando las autorizaciones administrativas que sean procedentes.
 - d) Policía de la edificación y de uso y aprovechamiento del suelo, y en su caso, sanción de las infracciones.
 - e) Así como cualquier otro fin establecido en la Legislación urbanística.



Artículo 3: PRINCIPIOS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

1. Cualquier actuación urbanística que se realice en suelo rústico deberá procurar la máxima tutela y realización práctica posible de los bienes que expresan los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, así como los artículos 3 y concordantes del TRLOTAU.
2. Las actuaciones sobre el suelo rústico deberán cumplir con los siguientes criterios y fines, integrando y ponderando los intereses públicos y privados en presencia:
 - a) Contribuir al uso, explotación y aprovechamiento racional del suelo rústico como recurso natural.
 - b) Preservar, defender y proteger los valores del suelo rústico en su vertiente ambiental, así como salvaguardar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico que se encuentre enclavadas en esta clase de suelo.
 - c) Promover el desarrollo de las actuaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales, piscícolas, o de interés económico y social que se produzcan en suelo rústico.
3. Cumplimiento de la Evaluación Ambiental Preliminar, PL/OT/CR/1062
 1. Será preceptivo el informe del Patronato del Parque Nacional para todas aquellas actuaciones que puedan modificar o reducir las superficies de las áreas encharcadas, o deteriorar la calidad de las aguas; y para todas aquellas actividades que puedan producir vertidos de carácter contaminante o deteriorar la calidad de las aguas en todos los ríos y afluentes, desde su nacimiento hasta las Tablas de Daimiel.
 2. En las Zonas Sensibles será de aplicación el régimen de evaluación de actividades previsto en el artículo 56 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, para todas sus actividades enumeradas en su Anejo 2.
 3. En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, sólo se permitirán los usos compatibles con los valores naturales que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores.
 4. En Suelo Rústico de Especial Protección no se autorizarán construcciones que no sean necesarias para una mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles.
 5. Las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo Rústico de Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan.
 6. Puesto que el suministro de agua potable de Daimiel es exclusivamente de procedencia subterránea y, al haber sido declarado el sistema acuífero como Zona Sensible a la Contaminación por Nitratos, cobra especial relevancia el que las prácticas agrícolas llevadas a cabo en el término municipal deban seguir lo dispuesto en el programa de actuación aplicable a Zonas Vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, aprobado por Orden de 10-01-2007, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y el Ayuntamiento de



7. Daimiel deberá fomentar y velar por la correcta aplicación de dichas prácticas.

Artículo 4: DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

1. El desarrollo de las actuaciones en suelo rústico se realizará bien mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, previa calificación urbanística en su caso, o bien por la redacción de Planes Especiales, cuya finalidad, objeto y contenido será el previsto en la Legislación urbanística vigente, salvo que funcionalmente sirvan a instrumentos que contenga la Legislación sectorial. En este caso, su funcionalidad sectorial se añadirá, complementará y se coordinará con la función pública urbanística o territorial.
2. En todo momento, los actos en suelo rústico deberán respetar la Legislación sectorial aplicable así como los planes sectoriales existentes y que afecten al término municipal.

Artículo 5: DEFINICIÓN DE CONCEPTOS UTILIZADOS POR ESTAS NORMAS

1. ACTO CONSTRUCTIVO: Cualquier acto de obra que conlleve la afección artificial del suelo rústico, dando lugar o no a una futura construcción, edificación o instalación.
2. MEDIO RURAL: aquellos terrenos clasificados como suelo rústico que conllevan un aprovechamiento rural y tradicional.
3. APROVECHAMIENTO RURAL: La realización de actos, usos o actividades consustanciales a la explotación tradicional de la finca en sus funciones agropecuarias, cinegéticas, piscícolas, forestales u otras análogas.
4. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN: Concurrencia de más de tres unidades rústicas que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en función de las categorías en las que se divide el suelo rústico y de los parámetros de ordenación contenidos en las Ordenanzas Municipales.
5. AJUSTE. Las delimitaciones de ámbitos y protecciones establecidas en los Planos de esta normativa de Suelo Rústico, se ajustarán en los concretos proyectos afectados a los elementos físicos que se tomen como referencia para la categorización y protección urbanística del suelo de acuerdo con la normativa sectorial y urbanística aplicable y con sus documentos de desarrollo.

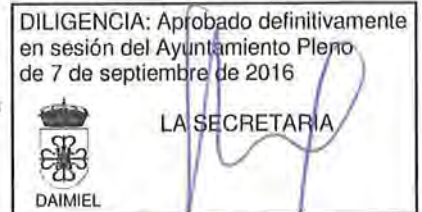
CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 6: DEFINICIÓN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que han sido clasificados por el Plan de Ordenación Municipal en función de los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

Artículo 7: CATEGORIZACIÓN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.

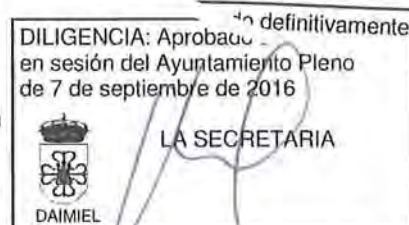
1. El Suelo Rústico queda dividido en dos categorías:



- a) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
 - b) Suelo Rústico de Reserva.
2. El suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección queda dividido en las siguientes subcategorías:
- a) Protección Natural.
 - b) Protección Ambiental.
 - c) Protección Estructural.
 - d) Protección Cultural.
 - e) Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
3. Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 8: INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal y de Sistemas Generales Existentes y Propuestos, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.



CAPÍTULO III: CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO

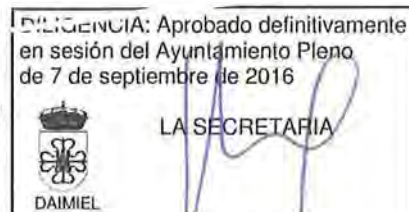
Artículo 9: DELIMITACIÓN.

La clasificación y la categorización urbanística del suelo rústico, vinculará a los terrenos y los actos constructivos destinados a los correspondientes destinos y usos en suelo rústico y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 10: DERECHOS.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico, los siguientes derechos:

- a) Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios tendrán derecho al uso, disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o no incompatibles con la Legislación sectorial que le sea aplicable, y en particular de la ordenación territorial y urbanística. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico o aprovechamiento rural que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- b) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación rural de los terrenos 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 en usos urbanísticos.
- c) La realización de actos constructivos y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por la Legislación urbanística.
- d) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial de protección, la realización de actos constructivos o no constructivos se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que el planeamiento territorial, sectorial y urbanístico sujete los terrenos.



Artículo 11: DEBERES.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico, los siguientes deberes:
 - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio, contaminación y cualquier otro que afecte al estado natural del recurso suelo.
En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el preexistente a su afectación.
 - c) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa sectorial aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público.
 - d) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.
3. Serán de aplicación las reglas establecidas en la Legislación urbanística acerca de las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario, así como los requisitos sustantivos para los distintos usos y actos se establecen los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Previo al inicio de cualquier uso o actividad que se pretenda llevar a cabo, deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. En el caso de que se vayan a verter aguas a algún cauce se deberá contar con la correspondiente autorización (canon de vertido) por parte de la confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 12: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

1. En suelo rústico de reserva existirán dos clases de actuaciones: las sujetas a licencia urbanística municipal directa y las sujetas a calificación urbanística como acto previo a la licencia urbanística municipal.
2. Las actuaciones en suelo rústico de reserva sujetas a obtención previa de calificación urbanística son las siguientes:
 - a) Las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, en cuanto supongan el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
 - b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
 - c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, cuando rebasen los 6 metros de altura total al alero.
3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o



local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
- b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá al Ayuntamiento en el momento de emitir la correspondiente licencia.
- d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usar integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 13: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

1. En suelo rústico de protección existirán dos clases de actuaciones: las sujetas a licencia urbanística municipal directa y las sujetas a calificación urbanística como acto previo a la licencia urbanística municipal. Quedan fuera del siguiente régimen las realizadas a través de Planes Especiales.

2. En el suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos de uso del suelo, con la única excepción de los siguientes:

- a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- b) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos.

Artículo 14: AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: medio ambiente; vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas; industria; patrimonio, telecomunicaciones y cualquier otra análoga que posea incidencia sobre el territorio.

2. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa sectorial concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanarán



las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

3. Cualquier contradicción de la presente normativa urbanística con la normativa sectorial se resolverá de acuerdo con la Legislación específica en cada caso.

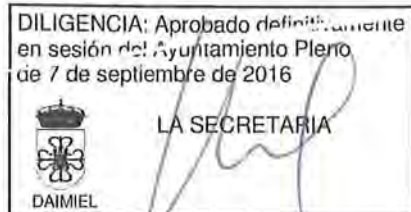
Artículo 15: RÉGIMEN REGISTRAL DE LOS ACTOS DE USO DEL SUELO RÚSTICO Y PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de finca fijada en este instrumento quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística.

Artículo 16: ACTUACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN SUELO RÚSTICO

En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la concesión de la licencia urbanística o, en su caso de la calificación urbanística del suelo a que afecten, de acuerdo con la Legislación urbanística.



CAPÍTULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES DE LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Artículo 17: PARCELACIONES, DIVISIONES O SEGREGACIONES DE FINCAS Y TERRENOS.

1. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiéndose por éste, de conformidad con el artículo 5 de la presente Normativa, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11 RSR, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11 RSR, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11 RSR, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de



indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 18: USOS AGRARIOS O DE CARÁCTER RURAL.

A) INSTALACIONES DESMONTABLES PARA LA MEJORA DE LA EXPLOTACIÓN RURAL DE LA FINCA QUE NO SUPEREN LOS 6 METROS DE ALTURA A CUMBRERA.

1. Son aquellas instalaciones o construcciones que precisan obras puntuales de cimentación, que en todo caso, no sobresalgan del terreno. Deberán estar constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales de obra ni empleo de soldadura. Su montaje se realizará mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable. Se incluyen en este apartado las balsas de riego y los invernaderos.

2. Temporización: El tiempo máximo de permanencia será de 2 años, prorrogable durante seis meses en función de la actividad, previa justificación. Cualquier solicitud que supere los límites temporales precedentes deberá ser sometida al régimen de calificación urbanística.

3. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima será 1 hectárea para el suelo rústico de reserva y de 1 hectárea y media para el suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección, en el supuesto de actividades agrícolas, ganaderas, viveros, invernaderos, balsas de riego o cualquier otra análoga.

b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie total de la finca donde se ubiquen.

4. La superficie construida de este tipo de instalaciones no computa con los actos constructivos de carácter permanente.

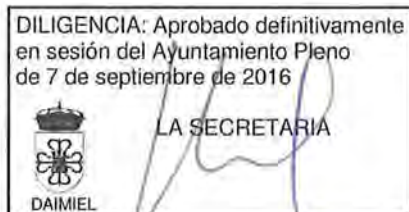
5. Estas instalaciones podrán tener una superficie mínima inferior y de ocupación máxima superior a las anteriormente fijadas de acuerdo con la Legislación urbanística.

B) INSTALACIONES RURALES DE CARÁCTER CINEGÉTICO, FORESTAL Y SILVÍCOLA QUE NO SUPEREN LOS 6 METROS DE ALTURA A CUMBRERA.

1. Son aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones principales, complementarias o auxiliares, derivadas del aprovechamiento rural de la finca o adecuadas a la naturaleza y destino de la finca que sirvan para la explotación cinegética, forestal o silvícola.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar es compatible con la Legislación urbanística y con este instrumento de planeamiento.

2. Superficie mínima y ocupación de la finca:



a) Para este tipo de actos constructivos, la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea y media en el supuesto del suelo rústico de reserva y de 2 hectáreas para el suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección.

b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie total de la finca.

3. Estas instalaciones podrán tener una superficie mínima inferior y de ocupación máxima superior a las anteriormente fijadas de acuerdo con la Legislación urbanística.

C) RESTO DE INSTALACIONES RURALES QUE NO SUPEREN LOS 6 METROS DE ALTURA A CUMBRERA.

1. Son aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones principales, complementarias o auxiliares, derivadas del aprovechamiento rural de la finca o adecuadas a la naturaleza y destino de la finca que sirvan para la explotación agropecuaria de la finca, incluidos los almacenes de materias primas o de aperos, las granjas, las instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado y cualquier otra construcción destinada a la explotación rural de la finca.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar es compatible con la Legislación urbanística y con este instrumento de planeamiento.

2. Superficie mínima y ocupación de la finca:

a) Para este tipo de actos constructivos, la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea en el supuesto del suelo rústico de reserva y de 1 hectárea y media para el suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección.

b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie total de la finca.

3. Estas instalaciones podrán tener una superficie mínima inferior y de ocupación máxima superior a las anteriormente fijadas de acuerdo con la Legislación urbanística.

D) EL ACTO CONSTRUCTIVO QUE SUPERA LOS 6 METROS DE CUMBRERA.

Los actos constructivos relacionados en este artículo que superen los 6 metros de cumbre cumplirán, según proceda, las determinaciones señaladas en los apartados anteriores, sometiéndose al trámite específico de calificación urbanística.

E) REQUISITOS SUSTANTIVOS COMUNES A LOS USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

1. No obstante lo establecido en los números anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento y en esta Normativa, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a



exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) Que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanística, apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación a fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

F) ACTOS NO CONSTRUCTIVOS

1. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos están efectivamente destinados podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no están prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno

los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2. En suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 RSR, quedando expresamente prohibidos los establecidos en el párrafo segundo del número 1 anterior.



3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7, número 2, letra a) del Reglamento de Suelo Rústico respecto de los medios técnicos y las instalaciones.

Artículo 19: VALLADOS CON ELEMENTOS VEGETALES O METÁLICOS Y LA REPOSICIÓN DE MUROS PREVIAMENTE EXISTENTES.

1. Son aquellos actos constructivos consistentes en levantar dentro del perímetro parcial o total de la superficie de la finca vallas, muros, paredes u otro elemento de obra análogo, ya sean opacos o diáfanos, que sirvan para separar, dividir, segregar usos, actividades u actuaciones dentro de una misma finca o entre fincas independientes.

2. No existe superficie mínima ni ocupación máxima.

3. Quedan prohibidos aquellos vallados o actuaciones análogas señaladas en el apartado 1 de este artículo que tengan una finalidad urbanizadora.

Artículo 20: LA REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Son aquellas obras de reforma o rehabilitación que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Artículo 21: 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. ASÍ COMO SU REFORMA O REHABILITACIÓN, CON INDEPENDENCIA QUE AFECTE O NO A ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

1. Se entienden como tales las construcciones y edificaciones que sirvan para el uso residencial. Existirán tres usos de vivienda familiar: el aislado, el anejo y el denominado de "casilla".

2. El uso de vivienda familiar aislado es aquel que se destina a una sola familia, encontrándose localizada en una única parcela de la finca con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela. Contendrá las siguientes características:

a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo) para suelo rústico de reserva y de 3 hectáreas (30.000 m²suelo) para suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección.

b) La ocupación máxima de la vivienda familiar en planta no podrá superar el 2% de la superficie de la finca.



- c) La edificabilidad será de 0.020 m²techo/m²suelo, con un máximo de 600 metros construidos.
3. Se permitirá la construcción de viviendas familiares anejas, en los siguientes actos constructivos: Los relativos al aprovechamiento rural de la finca y usos dotacionales de equipamiento privado de uso hostelero y hotelero, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
- a) La superficie mínima, cuando se trate de viviendas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales será de 1 hectárea (10.000 m²suelo) para suelo rústico de reserva y de 1 hectárea y media (15.000 m²suelo) para suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección. La superficie mínima, cuando se trate de viviendas vinculadas a usos hoteleros y hosteleros será de 1 hectárea (10.000 m² suelo) para el suelo rústico de reserva y 3 hectáreas (30.000 m² suelo) para suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección.
 - b) La ocupación máxima de la vivienda familiar en planta no podrá superar el 2% de la superficie de la finca.
 - c) La edificabilidad será de 0,02 m²techo/m²suelo, con un máximo de 600 metros construidos.
 - d) Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación rural o equipamiento privado hotelero u hostelero, existente o de nueva instalación, construcción o edificación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la actividad.
 - e) Que la vivienda quede vinculada a la actividad mencionada y a la parcela a la que se adscribe.
 - f) Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.
4. El uso de vivienda aislada denominado de "casilla" contendrá las siguientes características:
- a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo) para suelo rústico de reserva y de 1 hectárea y media (15.000 m²suelo) para suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección.
 - b) La edificabilidad bruta máxima será de 65 m²techo.
5. La superficie mínima de la finca fijada en esta normativa quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.



DAIMIEL

LA SECRETARIA

Artículo 22: USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

1. Quedan incluidos los elementos siguientes pertenecientes al: sistema hidráulico, eléctrico, energético, red de telecomunicaciones, residuos, viario, comunicaciones, transportes y cualquier otro análogo que no requiera calificación urbanística de acuerdo con la Legislación urbanística, y en particular:

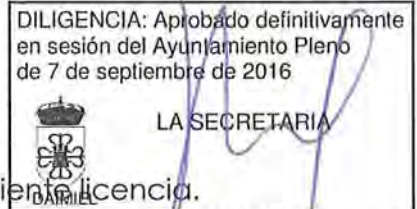
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

En particular, y conforme al artículo 37.4 del Reglamento de Suelo Rústico, se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
- b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. la comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los



Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

Para el resto de usos dotacionales privados recogidos en el artículo 11.4.c del Reglamento de Suelo Rústico será preceptiva la correspondiente calificación urbanística, de acuerdo con la legislación urbanística.

2. Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia.

3. Se requiere autorización expresa del órgano competente en materia de Legislación sectorial.

4. Superficie mínima: La superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.

Artículo 23: DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES.

La demolición de construcciones en Suelo rústico está sometida al régimen general de las demoliciones establecido por el Plan de Ordenación Municipal.

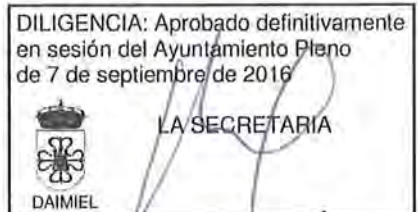
Artículo 24: APERTURA, MODIFICACIÓN O PAVIMENTACIÓN DE CAMINOS

Será preceptiva la obtención de licencia urbanística municipal para aquellos

actos constructivos que consistan en la apertura de nuevas vías, caminos, enlace con caminos públicos existentes... así como su modificación o pavimentación, siempre que dicha actuación supere la distancia de 2 Km. de forma continua o discontinua, o se incorporen a un camino o vía de titularidad pública.

Artículo 25: TALA DE MASAS ARBÓREAS

Será preceptiva licencia urbanística municipal en la tala de masas arbóreas que afecten a un ámbito superior a 1 hectárea.

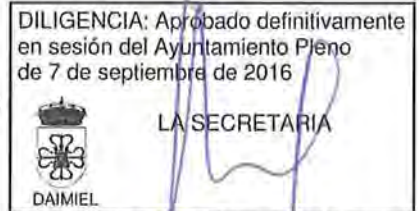


SECCIÓN 2ª: CONDICIONES GENERALES DE LOS ACTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 26: USOS INDUSTRIALES: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, MINERAS Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS.

1. Es la actividad correspondiente a los centros de extracción de áridos (materiales disgregados y de acarreo); la explotación de recursos y materias primas al descubierto; el almacenamiento de cualquier material y cualquier uso o actividad análoga relacionada con las anteriores.
2. Estas actividades requerirán calificación urbanística en todo caso, con independencia de su carácter temporal o permanente.
3. Deberán respetar las distancias establecidas en la Legislación sectorial. En todo caso, deberán distar, por lo menos, 2.000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior, hasta cualquier punto del perímetro del suelo urbano, urbanizable con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal u otros usos residenciales ubicados previamente en suelo rústico. Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que supongan ampliación de su suelo urbano o urbanizable de uso residencial en dirección tal que invada el área de 2.000 metros en torno a actividades extractivas, de explotación de recursos, de depósito, de almacenamiento de materiales y de vertidos existentes.
4. Superficie mínima y ocupación máxima:
 - a) La superficie mínima será la establecida por el órgano competente en materia de minas y actividades extractivas, siendo la necesaria y adecuada con los requerimientos funcionales de la explotación.
 - b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 75% de la superficie de dicha finca.
5. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
6. En suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 RSR y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
7. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.
8. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno

que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad



conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 27: USOS INDUSTRIALES: ACTIVIDADES INDUSTRIALES, PRODUCTIVAS, DEPOSITO O ALMACENAMIENTO DE MATERIALES Y RESIDUOS, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE VERTIDOS.

1. Es la actividad correspondiente al almacenamiento de cualquier material, maquinaria o bien análogo, el vertido de residuos sólidos y las actividades industriales en general. Incluye las edificaciones industriales imprescindibles para el funcionamiento de estas actividades.

2. Este tipo de actividades pueden ser tanto de carácter temporal como permanente, ambas requerirán calificación urbanística.

3. Deberán respetar las distancias establecidas en la Legislación sectorial. En todo caso, deberán distar, por lo menos, 2.000 metros desde cualquier punto de su cercado exterior, hasta cualquier punto del perímetro del suelo urbano, urbanizable con usos residenciales, delimitado por el planeamiento municipal u otros usos residenciales ubicados previamente en suelo rústico. Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que supongan ampliación de su suelo urbano o urbanizable de uso residencial en dirección tal que invada el área de 2.000 metros.

4. Superficie mínima y ocupación máxima:

a) La superficie mínima vinculada será de 3 hectáreas (30.000 m²suelo).

b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 10% de la superficie de dicha finca.

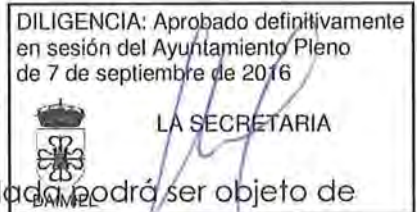
5. En el supuesto de actividades industriales y productivas deberá acreditarse su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico sobre la base de la inexistencia de terrenos en donde se encuentren programadas actuaciones urbanizadoras de uso industrial o que existiendo esta clase de suelos, se exprese la insuficiencia para la acoger la actividad que se pretende implantar en suelo rústico.

6. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la

calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y



sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 28: USOS INDUSTRIALES: TALLERES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS.

1. Es la actividad correspondiente a los talleres de reparación de cualquier clase de vehículos así como los concesionarios oficiales y cualquier otro equipamiento de compraventa de vehículos.
2. Superficie mínima y ocupación máxima:
 - a) La superficie mínima vinculada será de 1,5 hectáreas (15.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima de la actividad incluidas las construcciones, obras e instalaciones, no podrá superar el 10% de la superficie de dicha finca.
3. La exposición al aire libre de vehículos, aneja a las actividades de concesionario y compra venta citada en este artículo, podrá ocupar un 5% de la superficie de la finca. Si se pretendiera realizar una vinculación registral independiente para la compra venta y otra para la exposición al aire libre, la superficie mínima vinculada a esta última sería de 1 hectárea (10.000 m² suelo), con una ocupación máxima del 15 %.
4. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.
5. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 29: USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA:

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. En suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 RSR y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.
3. Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su



defecto, la que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.

4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

5. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 30: USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO PRIVADO: LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES.

1. Es la actividad consistente en la construcción de estaciones de suministro de carburantes y demás actividades complementarias del uso de vehículos a motor, estén o no incluidas en un área de servicio, de acuerdo con la Legislación Sectorial.

2. Superficie mínima y ocupación máxima:

- a) La superficie mínima vinculada a la actividad será de 10.000 m² suelo.
- b) La ocupación máxima será del 25 % de la superficie vinculada.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos

establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 31: USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO PRIVADO: CARRETERAS.

1. Es la actividad consistente en la construcción de estaciones de suministro de carburantes y demás actividades complementarias del uso de vehículos a motor, incluidas las de carácter hostelero, estén o no incluidas en un área de servicio, de acuerdo con la Legislación Sectorial.

2. Superficie mínima y ocupación máxima:

La superficie mínima y la ocupación máxima serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales de los usos contenidos en el área de servicio.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 32: USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE CARÁCTER CULTURAL, CIENTÍFICO, ASISTENCIAL, RELIGIOSO, FUNERARIO O SIMILAR.

1. Superficie mínima y ocupación máxima:

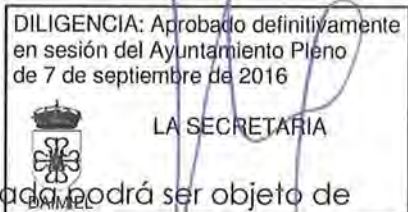
a) La superficie mínima vinculada a la actividad será de 1 hectárea y media (15.000 m² suelo).

b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie vinculada.

3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y



sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

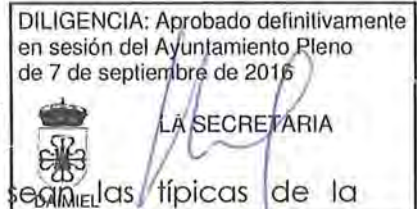
Artículo 33: EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO COMERCIAL.

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos aquellos cuya actividad sea la comercial, excluidas las grandes superficies comerciales.
2. En todo caso, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores existentes o programados en el futuro.
3. Superficie mínima y ocupación máxima de establecimientos comerciales:
 - a) La superficie mínima será de 2 hectáreas (20.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 2% de la superficie vinculada.
 - c) La exposición al aire libre de productos, aneja a la actividad de establecimiento comercial, podrá ocupar un 3% de la superficie de la finca. Si se pretendiera realizar una vinculación registral independiente para el establecimiento comercial y otra para la exposición al aire libre, la superficie mínima vinculada a esta última sería de 1 hectárea (10.000 m² suelo), con una ocupación máxima del 5%.
4. Superficie mínima y ocupación máxima de tiendas de artesanía así como de productos agrícolas de la comarca:
 - a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 5% de la superficie vinculada.
5. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.
6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 34: EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO HOTELERO Y HOSTELERO.

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos los establecimientos hoteleros, hosteleros, los campamentos de turismo e instalaciones similares.
2. En todo caso, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores existentes o programados en el futuro.
3. Los establecimientos hoteleros y hosteleros que no superen los 750 metros

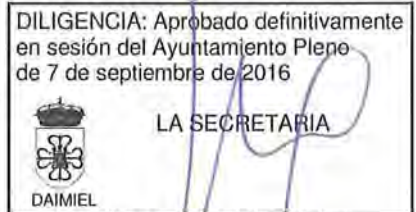


cuadrados construidos, cuyas condiciones morfológicas según las típicas de la arquitectura tradicional y popular de la zona y posean un adecuación paisajística respecto del entorno, se someterán a las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 7,5% de la superficie vinculada.
 - c) No podrá existir en un radio de 5 kilómetros dentro del término municipal otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase y condición.
4. Los establecimientos hoteleros y hosteleros distintos a los señalados en el apartado anterior se someterán a las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima será de 3 hectáreas (30.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 5% de la superficie vinculada.
 - c) Estarán situados a una distancia de 3 kilómetros del borde del suelo urbano o urbanizable
5. Los alojamientos de turismo rural, calificados como tal según la legislación y normativa de turismo aplicable, se someterán a las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie vinculada.
6. Los campamentos de turismo (camping) o similares se someterán a las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima será de 1 hectárea y media (15.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 2% de la superficie vinculada.
7. Podrá variarse la superficie mínima y ocupación máxima para los supuestos de Proyectos turísticos, de acuerdo con la Legislación urbanística.
8. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.
9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.

Artículo 35: EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO RECREATIVO.

1. Están incluidos en esta clase los equipamientos cuya actividad sea la recreativa, deportiva, de ocio o de esparcimiento.
2. Superficie mínima y ocupación máxima:
 - a) La superficie mínima será de 1 hectárea y media (15.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 5% de la superficie vinculada.



3. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.



CAPÍTULO V: RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS EN SUELO RÚSTICO EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 36: DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENÉRICA EN SUELO RÚSTICO.

1. Los actos de aprovechamiento del suelo rústico estarán sujetos a las siguientes reglas:

a) Se entenderá por necesidad de emplazamiento en el medio rural o en suelo rústico lo específicamente determinado para cada uso en el Reglamento de Suelo Rústico.

b) Se valorará el coste socioeconómico de su ubicación, tanto en relación con el municipio como en relación con el promotor del acto.

2. Las construcciones y edificaciones se retranquearán, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

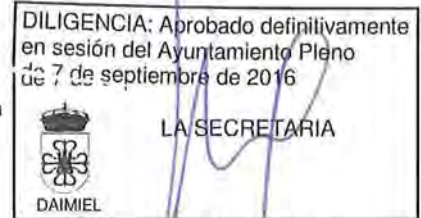
3. Las construcciones y edificaciones no podrán tener más de dos plantas, ni superar una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, salvo que excepcionalmente se justifique que las características específicas derivadas de su uso hacen imprescindible superar dichas magnitudes.

4. Previo al inicio de cualquier uso o actividad que se pretenda llevar a cabo, deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. En el caso de que se vayan a verter aguas a algún cauce se deberá contar con la correspondiente autorización (canon de vertido) por parte de la confederación Hidrográfica del Guadiana.

5. Se deberá contar con la solicitud de inscripción en la Confederación Hidrográfica del Guadiana de los pozos desde los que se obtiene el agua. En todo caso, se deberá cumplir todo aquellos que disponga dicha Confederación Hidrográfica.

6. Cualquier actuación en suelo rústico que se pretenda llevar a cabo deberá contar con medidas encaminadas al ahorro de agua como son:

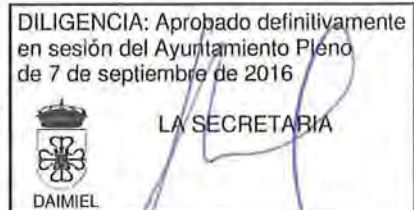
- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se deberían utilizar especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes (praderas de césped...). Se deberían emplear abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se priorizará el empleo de cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos con cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.



Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:
- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
 - b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
 - c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
 - d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
 - e) Demolición de construcciones.
 - f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - g) La tala de masas arbóreas.
 - h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
 - i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
 - j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.



2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

Artículo 38: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:

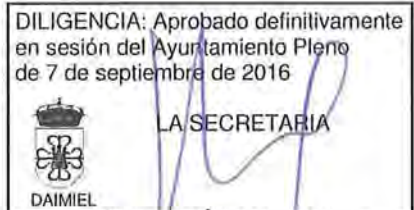
- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
- b) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
- c) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- e) Demolición de construcciones
- f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- g) la tala de masas arbóreas.
- h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- i) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

3. ESPECIALIDADES DE DETERMINADOS ÁMBITOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

De acuerdo con el Informe de 22 de junio de 2006 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, se establecen las siguientes restricciones en los usos, además de las genéricas derivadas del régimen general del Suelo Rústico de Protección Ambiental y de la legislación de aguas:

- a) Quedan prohibidas las actividades constructivas y las industriales en las zonas endorreicas delimitadas en los planos correspondientes.
- b) Quedan prohibidas todo tipo de actividades constructivas, industriales y de rellenos de estériles en la zona de regulación de avenidas extraordinarias del río Azuer delimitada por la margen derecha de éste y la Autovía A – 43, aguas arriba del viaducto de la misma, en un tramo de aproximadamente 1 km, tal y como se señala en los planos correspondientes.



Artículo 39: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

I. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:

- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
- b) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
- c) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, 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.
- d) Uso residencial familiar, esto es, la vivienda familiar aislada que se destina a una sola familia y que está localizada en una única parcela con acceso independiente, 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. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
- e) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- f) Demolición de construcciones.
- g) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- h) La tala de masas arbóreas.
- i) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- j) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos permitidos en este suelo.

Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.

Usos recreativos: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

k) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

- a) En los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido por su afección al colector, deberá acreditarse la compatibilidad del acto constructivo con la infraestructura del colector protegida.



Artículo 40: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos, siempre que además cumplan con lo establecido en la legislación sectorial de referencia:

- a) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.
- b) Usos de aprovechamiento rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca hasta 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
- c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, 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.
- f) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- g) Demolición de construcciones.
- h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- i) La tala de masas arbóreas.
- j) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

l) Usos terciarios:

Usos comerciales: establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.

Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.

Usos recreativos: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

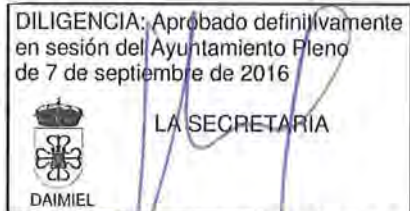
m) Usos dotacionales de equipamiento privado, incluidas las estaciones de suministro de carburantes y los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la Legislación sectorial reguladora de éstas. Se asimila a éstos, los usos anejos de servicio a los vehículos de motor.

n) Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

ñ) Usos industriales:

El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su



normativa reguladora o la normativa urbanística deban emplazarse alejadas de poblaciones y de ámbitos de actuación de uso industrial.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

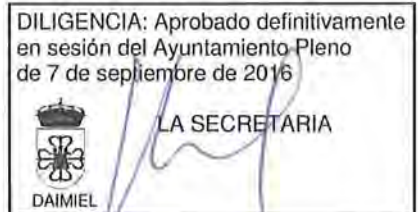
3. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL: Deberá cumplirse con todas las obligaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable, tanto en el Suelo de Especial Protección de Infraestructuras como en los Suelos no incluidos en esta categoría pero afectados para alguna de las protecciones señaladas en dichas normativas. En particular:

CARRETERAS

En cumplimiento de la Disposición Adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre. Las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público, servidumbre o protección de las carreteras requieren la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades o su equivalente del Ministerio de Fomento, de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha o con su concordante de la Ley estatal 25/1988, de Carreteras.

En las zonas de dominio público, servidumbre o protección de las carreteras,

los usos permitidos serán los indicados en los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, según el cuadro siguiente:



ZONA DE AFECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Dominio público	<p>Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.</p> <p>La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general.</p> <p>Fuera de las travesías queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé, en ningún caso, derecho a indemnización.</p> <p>Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso, su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.</p>
Servidumbre	<p>La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.</p> <p>La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.</p>
Protección	<p>La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.</p> <p>En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.</p> <p>La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.</p>

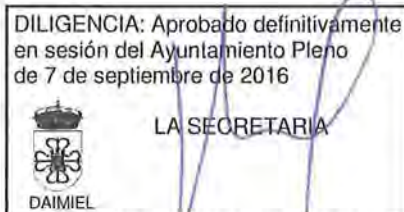
SECTOR FERROVIARIO (Ley 39/2003)

Se aplicarán las determinaciones y limitaciones de propiedad correspondientes a dicha Ley y, en particular, el artículo 15 que a continuación se reproduce:

"Artículo 15. Normas especiales

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la

infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de



las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

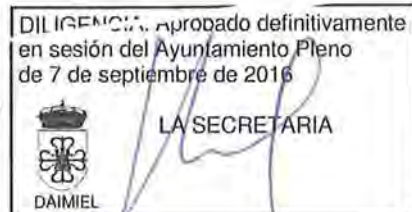
3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que

aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

6. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente

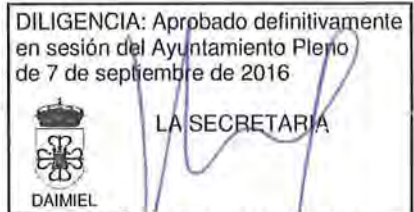


planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros."

Artículo 41: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Excepcionalmente se permitirán los siguientes actos:

- a) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.
- b) Usos de aprovechamiento rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca hasta 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
- c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, 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) Uso residencial familiar, esto es, la vivienda familiar aislada que se destina a una sola familia y que esta localizada en una única parcela con acceso independiente, 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. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
- f) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- g) Demolición de construcciones.
- h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- j) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- l) Usos terciarios:
Usos comerciales: establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.
Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.
Usos recreativos: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- m) Usos dotacionales de equipamiento privado: exclusivamente estaciones de



suministro de carburantes y servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la Legislación sectorial reguladora de éstas.

n) Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

3. En todo caso, se aplicarán las prevenciones establecidas en la Carta Arqueológica, en los catálogos o en cualquier otro documento normativo derivado de la aplicación de la legislación de patrimonio, tanto en lo relativo a las actuaciones materiales sobre el suelo, como en los trámites e informes necesarios de las administraciones y los técnicos competentes.

En particular, deberá cumplirse con las Normas de actuación del citado documento, que a continuación se reproducen literalmente:

"En aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se desarrollan las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico en la Comunidad de Castilla-La Mancha. Dicho procedimiento técnico de actuación se copia a continuación como documentación anexa, para facilitar a los solicitantes.

1.- Normas de Información.

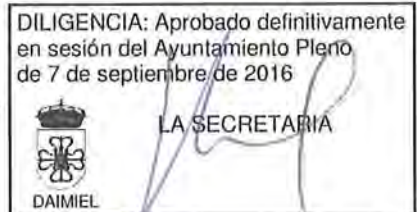
a. La información patrimonial considerada pública sin otras restricciones que las legalmente expresadas es la que figura en:

1. Registro de Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA).

2. Inventario de Bienes Inmuebles.

b. La Carta Arqueológica es considerada como un instrumento de gestión administrativa y no de información pública. Por lo tanto en aras de una mejor protección y valoración debe ser utilizado de manera responsable por parte del Ayuntamiento únicamente para ejercer sus funciones de conservación y custodia definidas en el artículo 4 de la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Por lo tanto únicamente podrán otorgar información pública o publicidad de los Catálogos de Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológicos. Para el resto de los catálogos (yacimientos arqueológicos, paleontológicos, arte rupestre, vías y caminos históricos, etnográficos, arqueología industrial, etc.) resultará necesaria solicitud justificada y autorización expresa (de responsabilidad en el uso, función e interpretación) de la información por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

2.- Normas para Intervención en Ámbitos de Protección (A) y Prevención (B).



a. Ante cualquier solicitud de obra o proyecto que afecte a los elementos inmuebles, elementos, ámbitos o yacimientos identificados en los catálogos aludidos en la definición, o a su subsuelo, será necesaria *la resolución previa expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura*. Dicha resolución es anterior al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b. Para la obtención de dicha resolución *"el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras"*, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4/90 de Castilla-La Mancha.

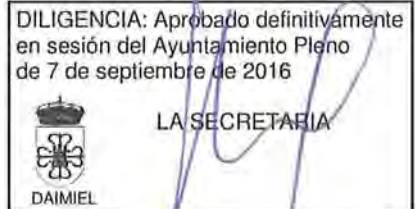
1. La intervención arqueológica *será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente* según lo dispuesto en el artículo 16.1 y 17 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Museos de la Consejería de Cultura.

c. La dirección arqueológica valorará de forma no vinculante la importancia de los restos hallados y así como las medidas de conservación, corrección o compensación propuestas a la Dirección General.

d. *"La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente"* (artículo 21.2 Ley 4/90).

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

1. Para los Ámbitos de Prevención (B) en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio y Museos considere su conservación in situ pasarán a obtener automáticamente la calificación de Ámbito de Protección (A), sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias.
2. Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere

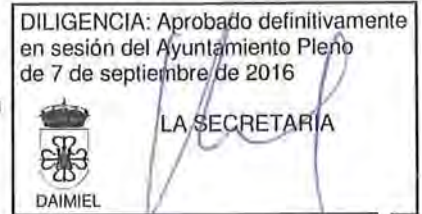


necesario, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, y si éste fuera negativo, de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla-La Mancha. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

3. Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno. "

Artículo 42: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:
 - a) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.
 - b) Usos de aprovechamiento rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca hasta 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.
 - c) Vallados con elementos vegetales o metálicos y la reposición de muros previamente existentes.
 - d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, 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) Uso residencial familiar, esto es, la vivienda familiar aislada que se destina a una sola familia y que está localizada en una única parcela con acceso independiente, 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. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.



- f) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- g) Demolición de construcciones.
- h) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- i) la tala de masas arbóreas.
- j) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- k) Usos industriales:
Las actividades de extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia de su normativa reguladora o la normativa urbanística deban emplazarse alejadas de poblaciones y de ámbitos de actuación de uso industrial.
- l) Usos terciarios:
Usos comerciales: establecimientos comerciales, incluidas las tiendas de artesanía y productos de ámbito comarcal.
Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.
Usos recreativos: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
- m) Usos dotacionales de equipamiento privado, incluidas las estaciones de suministro de carburantes y los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la Legislación sectorial reguladora de éstas. Se asimila a éstos, los usos anejos de servicio a los vehículos de motor.
- n) Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.



LISTADO DE POLÍGONOS Y PARCELAS CATASTRALES PROTEGIDOS

PROTECCIÓN NATURAL:

PARQUE NACIONAL "LAS TABLAS DE DAIMIEL"

POLÍGONO 58

PARCELAS: 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 28, 29, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 42

POLÍGONO 59

PARCELAS: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 33

POLÍGONO 60

PARCELAS: 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17

POLÍGONO 61

PARCELAS: 1, 3

POLÍGONO 62

PARCELAS: 1, 2

POLÍGONO 63

PARCELAS: 1, 2, 3

POLÍGONO 64

PARCELAS: 1, 4

POLÍGONO 65

PARCELAS: 5, 6

POLÍGONO 66

PARCELAS: 2, 3

POLÍGONO 67

PARCELAS: 1, 2, 3, 4

POLÍGONO 68

PARCELAS: 2, 3

POLÍGONO 69

PARCELAS: 1, 3

POLÍGONO 70

PARCELAS: 1, 2, 3

POLÍGONO 71

PARCELAS: 1,2, 3,4, 6, 11

POLÍGONO 72

PARCELAS: 1

POLÍGONO 73

PARCELAS: 1,2, 3

POLÍGONO 74

PARCELAS: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 70, 71, 72, 79, 114, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 127, 128, 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 173, 174, 175, 180, 182, 189, 190, 191, 192, 215, 125, 117, 79, 114, 116, 216, 181, 120, 210, 214, 215, 216, 221, 222, 159, 123, 119, 122,

POLÍGONO 75

PARCELAS: 1, 2, 10, 9, 4, 17, 5, 15, 6, 14, 8, 13

POLÍGONO 76

PARCELAS: 1, 5, 71, 73, 4, 62, 14, 15, 16, 6, 68, 69, 61, 60, 13, 20, 18, 17, 7, 9, 10, 11, 12, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 70, 39, 38, 37, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 66.

POLÍGONO 77

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 42, 44, 51, 52, 55, 58, 60, 61, 64, 65, 76, 77, 78, 80, 82, 84, 87, 88, 89,

POLÍGONO 78

PARCELAS: 1, 2, 3, 34, 26, 4, 5, 23, 33, 5, 27, 6, 7, 24, 9, 17, 15, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22

POLÍGONO 3

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27.

POLÍGONO 2

PARCELAS: 1, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51

POLÍGONO 4

PARCELAS: 1

POLÍGONO 1

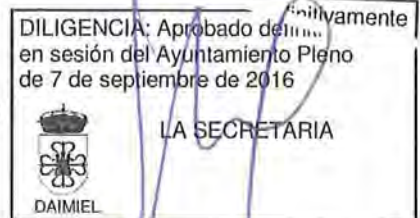
PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 28, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49 .

POLÍGONO 57

PARCELAS: 1, 3, 4, 6, 7, 77

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



POLÍGONO 140

PARCELAS: 62

POLÍGONO 144

PARCELAS: 1, 3.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE PROTECCIÓN DEL RÍO GUADIANA

POLÍGONO 5

PARCELAS: 6, 2, 3, 24, 32, 33, 17, 40, 23, 20, 27, 26

POLÍGONO 80

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 85, 75, 78, 98, 89, 8

POLÍGONO 6

PARCELAS: 31, 30, 28, 26, 24, 32, 33, 34, 9, 13, 23, 42, 36, 40, 10, 6, 7, 6, 3,

POLÍGONO 81

PARCELAS: 1, 4, 5,

POLÍGONO 83

PARCELAS: 1

POLÍGONO 84

PARCELAS: 1

POLÍGONO 8

PARCELAS: 3, 4, 154, 5, 6, 20, 23, 24, 25, 30, 26, 19, 29, 30, 31, 32, 70, 60, 125, 62, 63, 66,
146

LA ALBUERA, ESCOPLILLO, QUINTANAR

POLÍGONO 146

PARCELAS: 47, 156, 91, 150, 159, 150, 159, 93, 94, 95, 96

POLÍGONO 170

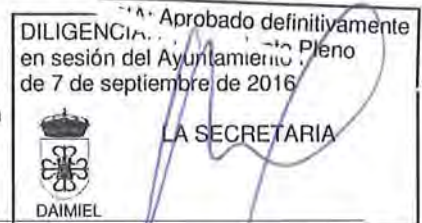
PARCELAS: 33, 35, 103, 39

POLÍGONO 144

PARCELAS: 12, 13, 14, 18, 19, 111, 105, 110, 109

POLÍGONO 167

PARCELAS: 3, 6, 7, 10, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 48, 53, 165, 206



LAS TIÑOSAS

POLÍGONO 54

PARCELAS: 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 55, 20, 22

LA NAVA

POLÍGONO 53

PARCELAS: 115, 116, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 46

LAS CABEZAS

POLÍGONO 49

PARCELAS: 1, 2, 3, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 46, 131, 45, 121, 122, 39, 38, 130, 129, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 30, 29, 40, 41, 42, 43, 44, 28, 13, 10, 9, 6, 7, 5

LAS MOTILLAS

MOTILLA DE ZACOTENA

POLÍGONO 60. PARCELA: 3

MOTILLA LAS CAÑAS

POLÍGONO 74. PARCELA: 114

MOTILLA DE LA MÁQUINA

POLÍGONO 8. PARCELA: 39

MOTILLA DE AZUER

POLÍGONO 28. PARCELA: 17

MOTILLA DE LA MANCHUELA

POLÍGONO 159. PARCELA: 30

MOTILLA DE LA ALBUERA

POLÍGONO 167. PARCELA: 165

CASA DE BARAJAS

POLÍGONO 125. PARCELA: 14



CERRO DE LAS CABEZAS

POLÍGONO 49. PARCELA:27

ENCLAVES SINGULARES

LAS SUERTES

POLÍGONO 7

PARCELAS: 12,13,14

POLÍGONO 6

PARCELAS: 11, 12, 17, 19, 20, 21, 22, 37, 38

POLÍGONO 84

PARCELAS: 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 119

POLÍGONO 8

PARCELAS: 9, 10, 11, 121, 13, 15, 14, 45, 39, 156, 135, 55, 57, 58, 53, 142, 52, 156, 47, 48, 49, 50, 51, 91, 90, 92, 58, 144, 64, 65, 66, 143, 69, 76, 84, 85, 88, 89, 83, 81, 80, 79, 78, 79, 77, 95, 96, 101, 152, 102, 105, 106, 150, 107, 108, 109, 110, 111, 124, 117, 118, 115, 114, 113, 112, 71, 70, 72, 148, 122, 74, 73, 68, 63, 61, 145, 59, 132, 60, 62, 34, 149, 136, 137, 36, 37, 38, 44, 17, 18, 140, 129, 6, 20, 19, 28, 26, 29, 146, 31, 32, 33, 70.

ARDALES

POLÍGONO 138

PARCELAS: 47, 51, 52, 42, 10, 6, 7, 70, 13, 61, 14, 15, 17, 19, 20, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 30, 62, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 28, 29, 63,

POLÍGONO 167

PARCELAS: 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 191, 153, 154, 155, 156, 160, 161, 162, 163, 165, 72

POLÍGONO 128

PARCELAS: 65, 63, 71, 66, 67, 68, 73, 69, 62, 61, 60, 57, 59, 79, 80, 81, 37, 39, 32, 35, 23, 31, 42, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 54, 58, 55, 56, 76, 21, 22, 1, 2, 3, 4, 13, 14, 16, 17, 82, 84, 5, 6, 7, 8, 9

POLÍGONO 127

PARCELAS: 80, 81, 82, 85, 87, 88, 90, 95, 89, 91, 78, 79, 122, 77, 76, 66, 74, 109, 69, 71, 72, 73, 75, 125, 68, 124, 96, 97, 98, 99, 119, 100, 101, 102, 104, 110, 50, 51, 117, 41, 60, 61, 63, 64, 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 112, 113, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 107, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47

POLÍGONO 126

PARCELAS: 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 58, 59, 67, 68, 69, 54, 55, 56, 57, 52, 110, 111, 50, 51, 49, 92, 73, 75, 76, 77, 93, 80, 82, 83, 85, 88, 86, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 39, 40, 41, 42, 43,



44, 108, 109, 105, 100, 13, 14, 15, 32, 31, 33, 36, 37, 45, 46, 47

POLÍGONO 123

PARCELAS: 44, 1, 7, 9, 8, 17, 18, 13, 19, 22, 23, 24, 25, 46, 30, 34, 38, 35, 39,

POLÍGONO 125

PARCELAS: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 10, 11, 12, 13, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,
30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 45, 40, 42, 90, 89, 85, 50, 51, 52, 81

POLÍGONO 48

PARCELAS: 60, 126, 127, 55, 59, 63, 117, 58, 50, 51, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 112, 121,
45, 46, 48, 49, 120, 43, 70, 108

POLÍGONO 49

PARCELAS: 49, 50, 51, 127, 128, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 47, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 124,
126, 81, 82, 80, 74, 76, 77, 78, 79, 83, 84, 85, 88, 87, 90, 95, 99, 100, 101, 108, 119, 112

CASATEJA

POLÍGONO 26

PARCELAS: 35, 36, 37, 6, 11, 12, 13, 18, 19, 29, 40, 15, 38, 39,

POLÍGONO 25

PARCELAS: 7, 8, 47, 49, 78, 79, 80, 82, 84, 88, 81, 86, 87, 50, 100, 52

POLÍGONO 28

PARCELAS: 2, 8, 49, 4, 3, 37, 5, 46, 50, 6, 25, 11, 1, 38, 39, 42, 43, 51, 40, 37, 35, 55, 38, 58,
12, 13, 45, 34, 57, 53, 52, 33, 30, 31, 32

POLÍGONO 29

PARCELAS: 1, 47, 45, 39, 48, 38, 28, 37, 36, 43, 33, 34, 32, 31, 27, 26, 29, 20, 21, 22, 25, 16,
17, 18, 15, 12, 13, 14, 8, 9, 11, 5, 6, 7, 42, 2, 3, 4, 46

ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA

RIBERAS DEL RÍO AZUER

POLÍGONO 27

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 36,
37

POLÍGONO 28

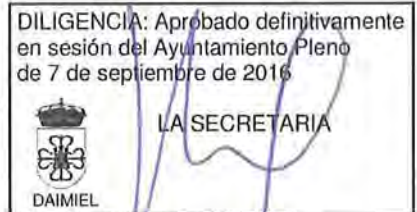
PARCELAS: 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 48

POLÍGONO 82

PARCELAS: 4, 5, 7, 8, 9, 10

POLÍGONO 83

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 26, 30, 33, 34, 37,



38, 39, 41, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 112, 159, 168

POLÍGONO 84

PARCELAS: 1, 3, 4, 5, 8, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 31, 33, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 46, 47, 48, 50, 53, 54, 63, 64, 65, 66, 68, 72, 74, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 90, 93, 94, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 108, 112, 115, 119, 120

POLÍGONO 101

PARCELAS: 13, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 37, 39, 54, 58, 60

POLÍGONO 102

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 44, 45

POLÍGONO 150

PARCELAS: 1, 2, 6, 7, 11, 33, 52, 90, 91, 96

POLÍGONO 158

PARCELAS: 5, 6, 10, 12, 13, 21, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 81, 86, 87, 88, 93

POLÍGONO 159

PARCELAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 59, 61, 62, 90, 91, 94, 95

POLÍGONO 160

PARCELAS: 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 24, 49, 51, 54, 55, 56, 57, 69, 74, 76, 78, 80, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 149, 150, 157, 163

PROTECCIÓN CULTURAL:

ÁMBITO DE PROTECCIÓN A.1 PARQUE NACIONAL DE LAS TABLAS DE DAIMIEL

Polígono: 1

Parcelas: 20, 21 32

Polígono: 58

Parcelas: 1, 9001, 9002

Polígono: 59

Parcelas: 1, 4, 5, 9001

Polígono: 60

Parcelas: 2-4, 6, 9-14, 16, 17, 9001-9003

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Polígono: 61

Parcelas: 1, 3, 9001

Polígono: 62

Parcelas: 9001

Polígono: 63

Parcelas: 3, 9003

Polígono: 65

Parcelas: 4-6, 9001, 9002

Polígono: 69

Parcelas: 1

Polígono: 70

Parcelas: 1-3, 9001-9004

Polígono: 73

Parcelas: 1, 3, 9001-9003

Polígono: 74

Parcelas: 1-5, 7, 8, 11-15, 19, 20, 22-26, 28, 34, 35, 47, 51-54, 56-59, 62-64, 66, 69, 70, 75, 76, 78, 79, 91-95, 97-108, 111, 112, 114, 116, 117, 119-123, 125, 127, 130, 131, 133, 134, 135, 138, 151-154, 157-159, 163-168, 178, 181, 184, 186, 188-193, 209, 210, 213-217, 220-222, 224, 9001-9014

Polígono: 75

Parcelas: 8, 9002, 9003

Polígono: 76

Parcelas: 1, 4-7, 9, 31, 32, 39, 61, 62, 73, 9002

Polígono: 77

Parcelas: 1, 2, 5-7, 9-14, 76-78, 80, 87-79



ÁMBITO DE PROTECCIÓN A.2 LA PARRILLA

Polígono: 2

Parcelas: 6, 19, 25, 32, 33, 35-37, 41, 47, 48, 9002-9004, 9006-9008

Polígono: 3

Parcelas: 1-8, 14-27, 29, 31, 9001

Polígono: 4

Parcelas: 4, 6, 7, 19, 20, 22, 25, 26, 29, 31, 35-37, 42, 9001-9005

Polígono: 5

Parcelas: 1-4, 6-10, 12-15, 17-20, 22-24, 26-33, 39, 40, 9001, 9002

Polígono: 6

Parcelas: 1, 3-13, 15, 17, 19-24, 26, 28, 30-40, 42, 9001-9004

Polígono: 7

Parcelas: 1-7, 9-15, 18, 20, 9001, 9002

Polígono: 8

Parcelas: 1-5, 134, 154, 9006

Polígono: 74

Parcelas: 74, 9002, 9005

Polígono: 78

Parcelas: 1, 2

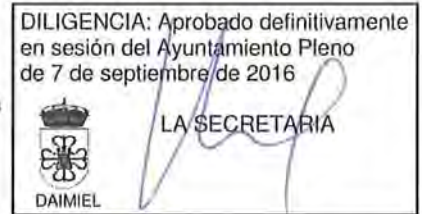
ÁMBITO DE PROTECCIÓN A.3 OJOS DEL GUADIANA

Polígono 8

Parcelas: 6-11, 13-15, 17, 20, 23, 26, 28-39, 44, 45, 47-53, 55-66, 68-70, 72-81, 83-85, 88-97, 100-102, 105-115, 117-125, 127, 129, 132, 133-137, 140, 142-146, 148-150, 152, 156, 9001-9009.

Polígono 9,

Parcelas: 16, 18-21, 23-30, 33-37, 40-47, 49, 52-54, 57, 59, 60, 62-69, 72, 74, 76-83, 85, 87, 89, 90, 95-97, 99-104, 106-111, 9001-9007



Polígono: 10

Parcelas 7, 10, 11

Polígono 11

Parcelas 9001

Polígono 81

Parcelas 9003

Polígono 84

Parcelas: 1, 3, 8-11, 19, 9003

Polígono 85

Parcelas: 1-3, 10-12, 22, 26, 28, 30, 31, 9001, 9002

Polígono 86

Parcelas 1-14, 16-20, 23-25, 27-30, 32, 34, 36, 38, 46, 65, 68, 70, 9001, 9002, 9004, 9005

Polígono 87

Parcelas 1-24, 27, 28, 32, 33, 27, 42-44, 46-52, 54, 67-81, 83-86, 126, 127, 129-131, 133, 135, 136, 139, 142-147, 9001-9006

Polígono 89

Parcelas: 9, 22, 24-28, 9001, 9003, 9004

ÁMBITO DE PROTECCIÓN A.4 VEGA

Polígono:25

Parcelas: 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 20, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 86, 87, 88, 92, 100, 111, 9002, 9003, 9010, 9011

Polígono:26

Parcelas: 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 27, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 9001, 9002, 9003

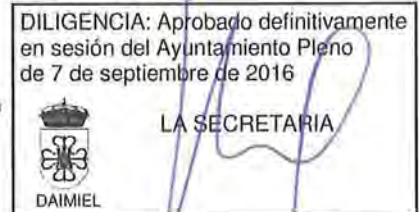
Polígono: 27

Parcelas: 1-4, 6, 7, 9, 10, 15, 17, 19-23, 36, 37, 9001-9005

Polígono: 28

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Parcelas: 22

Polígono: 100

Parcelas: 01, 05, 07, 11, 12, 27, 35, 45, 57, 91, 9001-9003, 9006

Polígono: 101

Parcelas: 1-3, 5-7, 9, 13, 15-26, 28, 29, 31-34, 37, 39, 41, 43, 45-48, 54, 55, 58-60, 9001-9005, 9999

Polígono: 102

Parcelas: 1, 6, 8, 9, 13, 18

Polígono: 103

Parcelas: 17, 18, 21-23, 9002

Polígono: 157

Parcelas: 3-8, 13, 114, 115, 125, 126, 9003, 9008

Polígono: 158

Parcelas: 47, 67, 9004, 9006

Polígono: 159

Parcelas: 3-18, 20-26, 28-37, 39-43, 45, 46, 49-56, 58-61, 65, 66, 68, 75-77, 79, 90-92, 94-97, 99, 9001-9007

Polígono: 160

Parcelas: 1, 10, 49, 51, 157, 9011

ÁMBITO DE PROTECCIÓN A.5 AZUER

Polígono: 27

Parcelas: 4, 6, 9, 16, 17, 22, 23, 25-29, 32, 33, 36, 9004, 9005

Polígono: 28

Parcelas: 1-6, 8, 9-15, 17-22, 24-40, 42, 43, 45, 48-53, 55-57, 9001, 9002

Polígono: 29

Parcelas: 5, 6, 42

Polígono: 101

Parcelas: 21-26, 28, 29, 31, 32, 37, 39, 54, 58, 60, 9002, 9004, 9005, 9999

Polígono: 102

Parcelas: 1-11, 13, 18-20, 22-26, 28-33, 35, 41, 43, 44-47, 9001-9003

Polígono: 103

Parcelas: 1-10, 12-18, 20-27, 31-36, 38-40, 42, 44, 47, 48, 50-61, 67, 68, 70, 72-76, 78, 80,
82-87, 90, 91, 9001-9004

Polígono: 104

Parcelas: 9009

Polígono: 159

Parcelas: 3-10, 12, 14-18, 21, 22, 24-26, 29, 34, 59, 61, 90, 94, 95, 09003

Polígono: 160

Parcelas: 1-3, 7-11, 13-32, 38-40, 43, 45-47, 49, 51, 54-65, 69, 74, 76, 78, 80, 82, 85, 89, 96-
99, 105, 108-111, 114-116, 129, 134, 136, 149, 152-154, 157, 161-164, 9003-9008, 9010,
09011

ÁMBITO DE PREVENCIÓN B.1 VEGA DE LOS MOLINOS

Polígono: 3

Parcelas: 16, 17, 9001

Polígono: 4

Parcelas: 9005

Polígono: 5

Parcelas: 9001

Polígono: 6

Parcelas: 24, 28, 31, 9002

Polígono: 8

Parcelas: 9001

Polígono: 78

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Parcelas: 2-4, 14, 15, 19, 20, 22, 23, 26, 33, 34

Polígono: 79

Parcelas: 1, 2, 5, 10, 13-15, 47, 9001

Polígono: 80

Parcelas: 1-8, 74, 75, 78, 79, 85, 89, 98, 9001-9003, 9005

Polígono: 81

Parcelas: 1, 4-8, 10, 75, 78, 81, 9003, 9004, 9006

Polígono: 83

Parcelas: 1

ÁMBITO DE PREVENCIÓN B.2 UREÑA

Polígono: 36

Parcelas: 7-14, 16-19, 35, 9001

Polígono: 38

Parcelas: 1-5, 7-9, 18, 19, 9001, 9003

Polígono: 40

Parcelas: 1-4, 7-9, 11, 12, 9001

Polígono: 112

Parcelas: 14, 16-20, 27

Polígono: 113

Parcelas: 117, 180, 182, 188-190, 192-195, 197-199, 233, 9002

ÁMBITO DE PREVENCIÓN B.3 VENTA DE BORONDO

Polígono: 39

Parcelas: 10, 26, 28, 32, 34, 46, 48, 9002, 9999

Polígono: 41

Parcelas: 1-13, 15-20, 9001-9004



ÁMBITO DE PREVENCIÓN B.4 BARAJAS – LAGUNA DE LA NAVA

Polígono: 48

Parcelas: 17, 19, 27, 31, 33, 35, 40, 41, 44-46, 53-55, 59-61, 112, 126, 127, 9001, 9007

Polígono: 49

Parcelas: 1-3, 5-7, 9, 10, 13, 19, 20, 21, 23-30, 32-47, 49-53, 55-57, 59, 63-69, 71, 74, 76-85, 87, 88, 90, 95, 99-101, 108, 112, 118, 119, 121, 122, 124, 126-131, 9001, 9007

Polígono: 50

Parcelas: 1-4, 6-9, 12-15, 17, 18, 21, 23-31, 35-39, 41-44, 46, 49, 52-54, 9001-9004

Polígono: 51

Parcelas: 1-15, 18-21, 25, 29, 33, 40, 41, 46-48, 50-54, 57-67, 70, 71, 74, 75, 9001-9005

Polígono: 52

Parcelas: 1, 2, 6-11, 15-18, 21, 25-27, 29-38, 40-46, 9001, 9002

Polígono: 53

Parcelas: 1, 5, 12, 17-20, 22-24, 26, 28, 29, 31, 37, 38, 40-44, 46-50, 52, 59, 60, 62, 63, 74-77, 79, 85, 104, 115, 116, 121, 9002-9007, 9999

Polígono: 54

Parcelas: 6, 13-15, 19-26, 28-30, 32, 33, 35, 40, 42-44, 51, 53, 57, 59, 62, 9001-9004, 9006

Polígono: 55

Parcelas: 63

Polígono: 125

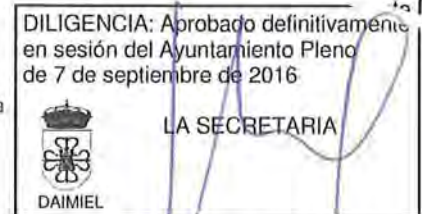
Parcelas: 1, 3, 5-10, 12-15, 17, 19, 21-36, 42, 43, 45, 89, 90, 91, 9002, 9003

Polígono: 126

Parcelas: 36, 39-47, 49-52, 54-67, 73, 75, 76, 83, 85, 86, 86, 92, 93, 105, 108, 113, 9001, 9002, 9007-9009

Polígono: 127

Parcelas: 18, 31-34, 37-42, 50, 51, 60, 61, 63, 64, 66, 68, 69, 71-82, 85, 87-91, 95-97, 100-102, 104, 109, 110, 116, 117, 122-127, 9001-9008



Polígono: 128

Parcelas: 1-3, 13, 14, 16, 17, 21-23, 31, 32, 35, 37, 39-47, 52, 53, 55-63, 65-71, 73, 76, 79-81, 83, 9001-9006, 9999

Polígono: 135

Parcelas: 12, 13, 15, 16, 18, 19, 37, 41, 49, 55

ÁMBITO DE PREVENCIÓN B.5 LAGUNAS DE ESCOPLILLO Y LA ALBUERA

Polígono: 134

Parcelas: 1, 2, 90, 9001

Polígono: 136

Parcelas: 23, 27, 60, 9001, 9004

Polígono: 137

Parcelas: 58, 9001, 9004, 9005

Polígono: 138

Parcelas: 15, 17, 19-29, 33, 39-42, 62, 63, 9001-9003

Polígono: 144

Parcelas: 87-99, 101-111, 127, 135, 136, 139, 146, 9001-9003, 9006

Polígono: 146

Parcelas: 21, 25, 27-31, 33, 34, 36, 38-40, 43, 44, 46-53, 55-57, 59, 60, 65, 66, 70, 74, 77-79, 83-91, 93-100, 102, 103, 107, 110, 112, 113, 133, 143, 144, 150, 153, 156, 160, 162, 9002-9007, 9999

Polígono: 147

Parcelas: 32, 36-40, 44, 46, 47, 56, 68, 83, 9001, 9003

Polígono: 167

Parcelas: 3, 6, 7, 10, 16, 18, 20-24, 26, 28-30, 32-44, 48, 52, 53, 55, 58-62, 64, 141, 143, 145, 146, 148-151, 153-156, 160-163, 165, 168-182, 191, 199, 201-209, 217, 9001, 9002, 9006, 9009, 9012, 9013, 9014

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Polígono: 169

Parcelas: 1-6, 9-14, 18, 19, 24-28, 44, 47-50, 9001, 9005

Polígono: 170

Parcelas: 21, 23, 24, 27-33, 35, 44-46, 54, 56, 59, 61, 95, 102, 103, 107, 9001-9006

RESUMEN INDICATIVO DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO (1)



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 7 de septiembre de 2016

LA SECRETARIA

DAIMIEL

	SRNUPN	SRNUPA	SRNUPE	SRNUPI (2)	SRNUPC	Suelo Rústico de Reserva
Usos agrarios	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Vallados	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Reforma o Rehabilitación de edificaciones	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Uso residencial familiar aislado	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Equipamiento Privado	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Demolición de construcciones	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Apertura de caminos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Tala de masas arbóreas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Dotaciones Públicas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Terciario comercial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Hotelero - Hostelero	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Recreativo	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Parcelación	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Usos industriales:						
General	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Extracción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Depósito materiales, residuos, almacenamiento vehículos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Actividades clasificadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Estaciones de servicio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido

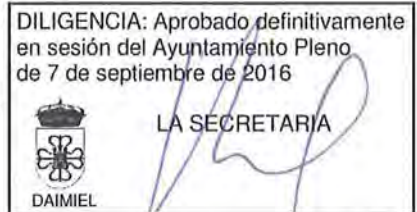
(1) Es necesario confirmar en normativa las condiciones que pueden imponerse a cada uso para autorizarlo.

(2) Los usos y construcciones deberán cumplir con el régimen propio impuesto por cada legislación sectorial para sus zonas de protección

Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

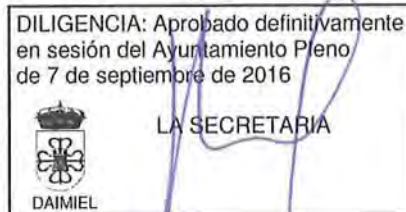


TITULO IX. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL

Normas Urbanísticas 2009

Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016





CAPITULO 1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y ACORDES CON ESTE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1. Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal que no siendo contrarios a sus determinaciones, no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación, sin perjuicio de la aplicación del plazo legal de prescripción de la infracción urbanística. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas Normas.
2. En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.
3. En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

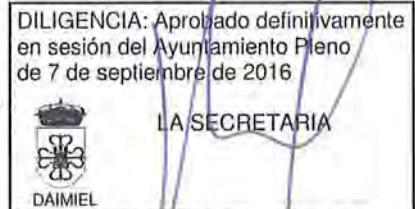
CAPITULO 2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"

1. Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas, y por tanto quedan calificadas como "fuera de ordenación".
2. Esta instrucción tiene carácter de Ordenación Detallada.
3. La condición de edificio "fuera de ordenación" no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del POM establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.
4. No producirá incremento del valor de expropiación la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en estas Normas.

2.1. GRADOS DE CALIFICACIÓN DE "FUERA DE ORDENACIÓN"

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un



exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.

- Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de la alineación oficial o de la altura máxima de alero exigida por la ordenanza correspondiente.
- Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con la ordenación.
- Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan de Ordenación Municipal para el uso al que están destinados.
- Grado 5: Vertedero actual

2.2. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones "fuera de ordenación", y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan de Ordenación Municipal:

- a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.
- b) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).
- c) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 2, en las zonas que excedan la alineación o la altura máxima sólo se admitirán obras que supongan el cumplimiento de las condiciones de alineación y/o altura máxima de alero establecida en la ordenanza correspondiente.
- d) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 3:
 - d.1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
 - d.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de



consolidación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y, siempre que la propiedad suscriba que no suponen un incremento de su valor de expropiación.

e) En los locales e instalaciones "fuera de ordenación" en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren la normativa aplicable de seguridad, habitabilidad o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones. Con carácter excepcional, no se aplicará esta restricción de obras permitidas para aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Edificaciones a Preservar.

f) En el espacio "fuera de ordenación" en Grado 5, se permitirá su uso actual en tanto no se establezca otro espacio con condiciones adecuadas y las correspondientes autorizaciones de legislación sectorial aplicable.

2. En caso de que se soliciten licencias para ejecutar obras en edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que estén permitidos, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada dentro de los límites expuestos anteriormente.

