



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
NORMAS URBANISTICAS
Títulos I a VII**

**TEXTO REFUNDIDO EN 2022
DEL POM APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.U. EL 27/02/2003
Y DE LAS MODIFICACIONES APROBADAS DEFINITIVAMENTE HASTA 2022**

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
NORMAS URBANISTICAS
Títulos I a VII**

TEXTO REFUNDIDO EN 2022

**DEL POM APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.U. EL 27/02/2003
Y DE LAS MODIFICACIONES APROBADAS DEFINITIVAMENTE HASTA 2022**

INDICE

TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL	1
CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN	2
I.1.1. Función y ámbito territorial	2
I.1.2. Vigencia del Plan	2
I.1.3. Supuestos de revisión	2
I.1.4. Modificación del Plan	2
I.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan	2
I.1.6. Interpretación del Plan	3
I.1.7. Clasificación del suelo	3
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	4
I.2.1. Instrumentos de ordenación	4
<i>SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</i>	<i>4</i>
I.2.2. Delimitación de Unidades de Actuación	4
I.2.3. Reparcelación	4
I.2.4. Parcelación urbanística	4
<i>SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</i>	<i>5</i>
I.2.5. Programas de Actuación Urbanizadora	5
I.2.6. Proyectos de urbanización	5
I.2.7. Proyectos de edificación y tipos de obras	6
I.2.8. Proyectos de actividades y de instalaciones	7
CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	9
I.3.1. Actividades sujetas a comunicación previa	9
<i>SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>	<i>9</i>
I.3.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	9
I.3.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades	10
I.3.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano	10
I.3.5. Régimen legal en la concesión de las licencias	11
I.3.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable	13
I.3.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico	13
<i>SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</i>	<i>15</i>
I.3.8. Actuaciones Previas	15
I.3.9. Vallado de obras	15
I.3.10. Construcciones provisionales de obra	15
I.3.11. Acopio de escombros y materiales	15
I.3.12. Andamios y maquinaria auxiliar	16
I.3.13. Conclusión de las obras o instalaciones	16
I.3.14. Infracciones	16

<i>SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES</i>	16
I.3.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.	16
I.3.16. Conservación del patrimonio catalogado	18
I.3.17. La situación legal de ruina	18
I.3.18. La ruina física inminente	19
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	20
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	21
II.1.1. Definición	21
II.1.2. Clases de condiciones	21
<i>SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS</i>	21
II.1.3. Parcela	21
II.1.4. Superficie de parcela	21
II.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible	21
II.1.6. Linderos	22
II.1.7. Alineaciones	22
II.1.8. Rasantes	23
II.1.9. Solar	23
<i>SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION</i>	23
II.1.10. Referencias de la edificación	23
II.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación	24
II.1.12. Retranqueo	24
II.1.13. Tipologías edificatorias	24
<i>SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA</i>	25
II.1.14. Superficie ocupable	25
II.1.15. Ocupación o superficie ocupada	25
<i>SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS</i>	25
II.1.16. Superficie edificada por planta	25
II.1.17. Superficie edificada total	26
II.1.18. Superficie útil	26
II.1.19. Superficie edificable	26
II.1.20. Coeficiente de edificabilidad	26
CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	27
II.2.1. Aplicación	27
II.2.2. Sólido capaz	27
II.2.3. Altura de la edificación	27
II.2.4. Medición de la altura en unidades métricas	27
II.2.5. Medición de la altura en número de plantas	28
II.2.6. Altura de piso y altura libre	29
II.2.7. Sótano y semisótano	29
II.2.8. Entreplanta	29

II.2.9. Regulación de los entrantes en fachada	29
II.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	29
CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS	31
II.3.1. Definición y aplicación	31
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES</i>	31
II.3.2. Pieza habitable	31
II.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	31
II.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación	31
<i>SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS</i>	32
II.3.5. Patios de luces	32
II.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos	33
II.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados	33
II.3.8. Cubrición de patios	34
<i>SECCION 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS</i>	34
II.3.9. Dotación de agua	34
II.3.10. Red de saneamiento	35
II.3.11. Dotación de energía eléctrica	35
II.3.12. Evacuación de humos	35
II.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire	36
II.3.14. Instalaciones de telecomunicación	37
II.3.15. Servicios postales	37
II.3.16. Aparatos elevadores	37
<i>SECCION 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS</i>	37
II.3.17. Protección contra incendios	37
II.3.18. Protección en antepechos y barandillas	38
II.3.19. Puesta a tierra	38
II.3.20. Accesos a las edificaciones	38
II.3.21. Puerta de acceso	38
II.3.22. Circulación interior	39
II.3.23. Escaleras	39
II.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas	40
<i>SECCION 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS</i>	40
II.3.25. Dotación de aparcamiento	40
II.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento	41
II.3.27. Plaza de aparcamiento	41
II.3.28. Altura libre de piso	41
II.3.29. Aparcamiento en los espacios libres privados	41
CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	43
II.4.1. Definición	43
II.4.2. Aplicación	43

II.4.3. Salvaguardia de la estética urbana	43
II.4.4. Fachadas	43
II.4.5. Medianerías	44
II.4.6. Instalaciones en fachadas	44
II.4.7. Cornisas y aleros	44
II.4.8. Marquesinas	44
II.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos	45
II.4.10. Toldos	45
II.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas	45
II.4.12. Cerramientos de solares	46
II.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada	46
II.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales	47
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	48
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	49
III.1.1. Definición	49
III.1.2. Aplicación	49
III.1.3. Clases de usos	49
III.1.4. Usos globales y pormenorizados	49
III.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos	50
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL	52
III.2.1. Definición y clases	52
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA</i>	<i>52</i>
III.2.2. Programa de la vivienda	52
III.2.3. Situación de las viviendas	53
III.2.4. Altura de techos	54
III.2.5. Accesibilidad a las viviendas	54
III.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación	54
III.2.7. Dotación de aparcamientos	54
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA</i>	<i>55</i>
III.2.8. Condiciones de aplicación	55
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL	56
III.3.1. Definición	56
III.3.2. Categorías (OE)	56
III.3.3. Situaciones (OE)	56
III.3.4. Condiciones de compatibilidad (OE)	57
III.3.5. Limitaciones por fuego y explosión (OE)	57
III.3.6. Limitaciones por vibraciones (OE)	58
III.3.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)	58
III.3.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)	58
III.3.9. Dotación de aparcamientos	59

CAPITULO 4. USO Terciario	60
III.4.1. Definición y clases	60
<i>SECCION 1ª: HOSPEDAJE</i>	60
III.4.2. Condiciones de aplicación	60
<i>SECCION 2ª: USO COMERCIAL</i>	60
III.4.3. Definición	60
III.4.4. Dimensiones	60
III.4.5. Aseos	60
III.4.6. Altura libre de pisos	61
III.4.7. Dotación de aparcamientos	61
III.4.8. Pasajes comerciales	61
<i>SECCION 4ª: USO OFICINAS</i>	61
III.4.9. Definición	61
III.4.10. Altura libre de pisos	61
III.4.11. Dotación de aparcamiento	62
<i>SECCION 5ª: SALAS DE REUNIÓN</i>	62
III.4.12. Definición	62
III.4.13. Condiciones de aplicación	62
CAPITULO 5. USO DOTACIONAL	63
III.5.1. Definición y clases	63
III.5.2. Aplicación	63
III.5.3. Condiciones de sustitución	64
III.5.4. Dotación de aparcamientos	64
CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	65
III.6.1. Definición	65
III.6.2. Aplicación	65
III.6.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos	65
CAPITULO 7. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	66
III.7.1. Definición y clases	66
III.7.2. Aplicación	66
<i>SECCION 1ª: RED VIARIA</i>	66
III.7.3. Clasificación de la red viaria urbana	66
III.7.4. Dimensiones características del viario	67
<i>SECCION 2ª: RED FERROVIARIA</i>	67
III.7.5. Condiciones generales de la red ferroviaria	67

TITULO IV: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	68
CAPITULO 1. RED VIARIA Y MOBILIARIO URBANO	69
IV.1.1. Pavimentación	72
IV.1.2. Señales verticales	75
IV.1.3. Mobiliario urbano	72
IV.1.4. Ajardinamiento de las vías	73
IV.1.5. Disposición de los servicios en aceras	73
CAPÍTULO 2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	76
IV.2.1. Dotaciones	76
IV.2.2. Criterios para el estudio de la red	76
IV.2.3. Instalación en zanja	77
IV.2.4. Anclajes	78
IV.2.5. Pruebas	79
IV.2.6. Acometidas	79
IV.2.7. Hidrantes	79
CAPÍTULO 3. RED DE RIEGO	81
IV.3.1. Tuberías	81
IV.3.2. Bocas de riego	81
IV.3.3. Instalación en zanja y pruebas	81
CAPÍTULO 4. RED DE ALCANTARILLADO	82
IV.4.1. Criterios para el estudio de la red	82
IV.4.2. Materiales de las tuberías	83
IV.4.3. Zanjas	83
IV.4.4. Juntas	84
IV.4.5. Presión interior	84
IV.4.6. Acometidas domiciliarias	84
IV.4.7. Criterios medioambientales	85
IV.4.8. Tratamiento de vertidos	85
IV.4.9. Bajantes y sótanos	85
CAPÍTULO 5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO	86
IV.5.1. Recomendaciones generales	86
IV.5.2. Centros de mando	86
IV.5.3. Redes subterráneas	87
IV.5.4. Luminarias y soportes	88
IV.5.5. Conductores y protección	88
IV.5.6. Arquetas	88
IV.5.7. Cimentación y anclaje de los soportes	89
IV.5.8. Norma de Ahorro Energético.	89
CAPÍTULO 6. REDES ELÉCTRICAS DE BAJA Y ALTA TENSIÓN (hasta 20 KV inclusive)	91
IV.6.1. Criterios básicos para el diseño de la red	91

CAPÍTULO 7. RED DE TELECOMUNICACIONES	92
IV.7.1. Criterios básicos para el diseño de la red	92
CAPÍTULO 8. RED DE GAS	93
IV.8.1. Diseño y protección de la red	93
CAPÍTULO 9. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES	94
IV.9.1. Criterios de diseño	94
IV.9.2. Elementos vegetales	94
IV.9.3. Apertura de hoyos	95
TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	97
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	98
V.1.1. Definición	98
V.1.2. División y delimitación del Suelo Rústico (OE)	98
V.1.3. Régimen urbanístico del suelo rústico de reserva (OE)	99
V.1.4. Unidades rústicas aptas para la edificación	100
V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico	100
V.1.6. Núcleo de población	101
V.1.7. Régimen urbanístico del suelo rústico de protección	101
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO, EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	102
V.2.1. Determinaciones generales de uso y edificación	102
V.2.2. De la protección de carreteras y caminos (OE)	103
V.2.3. De la protección de las vías pecuarias (OE)	104
V.2.4. De la protección de la red ferroviaria (OE)	104
V.2.5. De la protección de los cauces, riberas y márgenes (OE)	105
V.2.6. De la protección del demanio hídrico (OE)	105
V.2.7. Condiciones generales para los vertidos de tierras y escombros	106
V.2.8. Explotación de minas y canteras	107
V.2.9. Condiciones estéticas de las edificaciones en el suelo rústico	108
CAPITULO 3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO	109
V.3.1. Condiciones para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas al sector primario	109
V.3.2. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar	110
V.3.3. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios e infraestructuras de titularidad pública	110
V.3.4. Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial	111
V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras	111
V.3.6. Condiciones para la edificación vinculada al uso comercial	112
V.3.7. Condiciones de edificación para obras, construcciones e instalaciones de uso hotelero y hostelero	112
V.3.8. Condiciones edificatorias para uso recreativo	113
V.3.9. Condiciones de la edificación vinculada a equipamientos de titularidad privada	113

V.3.10. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a las áreas de servicio de carreteras	114
CAPITULO 4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (OE)	115
V.4.1. La calificación urbanística del suelo rústico de reserva (OE)	115
V.4.2. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)	116
V.4.3. Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Natural SRP-N (OE)	116
V.4.4. Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental SRP-A (OE)	117
V.4.5. Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental de avifauna SRP-Av (OE)	118
V.4.6. Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Paisajística SRP-P (OE)	119
V.4.7. Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Estructural por su valor agrícola SRP-C (OE)	120
V.4.8. Suelo rústico de protección de infraestructuras y redes de servicios SRP-I (OE)	121
LISTADO DE LAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN (OE)	123
TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	126
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE	127
VI.1.1. Definición	127
VI.1.2. El régimen del suelo urbanizable	127
VI.1.3. Delimitación y desarrollo (OE)	127
VI.1.4. Derechos de los propietarios del suelo urbanizable (OE)	128
VI.1.5. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (OE)	128
VI.1.6. Alcance de las determinaciones de las fichas	129
CAPÍTULO 2. FICHAS DE LOS NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (OE)	130
CAPÍTULO 3. FICHAS DE LOS SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA	132
TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO	136
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	137
VII.1.1. Definición	137
VII.1.2. Aplicación	137
VII.1.3. Clases de áreas	137
VII.1.4. Actuaciones edificatorias	137
VII.1.5. Alineaciones y rasantes	138
CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº1 - LA SIERRA	139
VII.2.1. Ambito y tipología	139
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	139
VII.2.2. Uso característico	139
VII.2.3. Usos compatibles	139

<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	139
VII.2.4. Condiciones de la parcela	139
VII.2.5. Posición de la edificación en la parcela	139
VII.2.6. Ocupación de la parcela (OE)	140
VII.2.7. Altura de la edificación (OE)	140
VII.2.8. Regulación de entrantes en fachada	140
VII.2.9. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	140
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	141
VII.2.10. Cubiertas	141
VII.2.11. Fachadas	141
VII.2.12. Medianerías	144
VII.2.13. Marquesinas y toldos	144
VII.2.14. Elementos salientes	144
VII.2.15. Rótulos y anuncios	145
VII.2.16. Elementos de climatización y ventilación	146
VII.2.17. Cerramientos y celosías	146
CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº2 – CENTRO	
VII.3.1. Ambito y tipología	147
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	147
VII.3.2. Uso característico	147
VII.3.3. Usos compatibles	147
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	147
VII.3.4. Condiciones de la parcela	147
VII.3.5. Posición de la edificación en la parcela	147
VII.3.6. Ocupación de la parcela	148
VII.3.7. Altura de la edificación	148
VII.3.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)	149
VII.3.8.BIS. Condiciones especiales en el área central del casco	149
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	150
VII.3.9. Cubiertas	150
VII.3.10. Fachadas	150
VII.3.11. Medianerías	153
VII.3.12. Marquesinas y toldos	154
VII.3.13. Elementos salientes	154
VII.3.14. Rótulos y anuncios	154
VII.3.15. Elementos de climatización y ventilación	155
VII.3.16. Cerramientos y celosías	156
CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 3	157
VII.4.1. Ambito y tipología	157

<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	157
VII.4.2. Uso característico	157
VII.4.3. Usos compatibles	157
 <i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	157
VII.4.4. Condiciones de la parcela	157
VII.4.5. Posición de la edificación en la parcela	158
VII.4.6. Ocupación de la parcela (OE)	158
VII.4.7. Altura de la edificación (OE)	159
VII.4.8. Cubiertas	159
VII.4.9. Fachadas	159
VII.4.10. Condiciones especiales de ordenación	159
 CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4 -TERCIARIO	160
VII.5.1. Ambito y características	160
 <i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	160
VII.5.2. Uso característico	160
VII.5.3. Usos compatibles	160
 <i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	160
VII.5.4. Posición de la edificación	160
VII.5.5. Coeficiente de edificabilidad (OE)	160
VII.5.6. Altura de la edificación	161
 CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIA	162
VII.6.1. Ambito y tipología	162
VII.6.2. Clasificación en grados	162
 <i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	162
VII.6.3. Uso característico	162
VII.6.4. Usos compatibles	162
 <i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	163
VII.6.5. Condiciones de las parcelas	163
VII.6.6. Posición de la edificación	163
VII.6.7. Ocupación de la parcela	163
VII.6.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)	164
VII.6.9. Altura de la edificación	164
 <i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	164
VII.6.10. Cerramiento de parcelas	164
VII.6.11. Cubiertas	164
 CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN	165
VII.7.1. Ambito y características	165

<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	165
VII.7.2. Uso característico	165
VII.7.3. Usos compatibles	165
 <i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	166
VII.7.4. Condiciones de la parcela	166
VII.7.5. Posición de la edificación	166
VII.7.6. Ocupación de la parcela	166
VII.7.7. Coeficiente de edificabilidad (OE)	166
VII.7.8. Altura de la edificación	166
VII.7.9. Condiciones estéticas	167
 CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	168
VII.8.1. Ámbito y características	168
 <i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	168
VII.8.2. Uso característico	168
VII.8.3. Usos compatibles	168
 <i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	168
VII.8.4. Posición de la edificación	168
VII.8.5. Coeficiente de edificabilidad	169
VII.8.6. Altura de la edificación	169
VII.8.7. Condiciones estéticas	169
 CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION	170
 <i>SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	170
VII.9.1. Delimitación y desarrollo	170
VII.9.2. Remisión a las fichas particulares (OE)	170
 <i>SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (OE)</i>	171
 CAPITULO 10. FICHAS DE AMBITOS CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA	176
 ANEXO. DETERMINACIONES PARA EL ÁMBITO DEL SECTOR “POZO HONDO AMPLIACIÓN”	

TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN

I.1.1. Función y ámbito territorial

El objeto de este Plan es ordenar urbanísticamente el territorio del término municipal de Campo de Criptana, estableciendo las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización, uso del suelo y edificación que se lleven a cabo en este municipio. Estas determinaciones son de obligado cumplimiento en todo el ámbito territorial del municipio.

I.1.2. Vigencia del Plan

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise.

I.1.3. Supuestos de revisión

1. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión de este Plan a los doce (12) años contados desde la fecha de su aprobación definitiva.
2. Justificarán la revisión del Plan, previo estudio correspondiente:
 - a) La alteración sustancial en las previsiones de evolución de la población del municipio.
 - b) Las mayores exigencias de equipamiento comunitario inducidas por el desarrollo económico y social.
 - c) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal y que resulte contradictorio con el contenido de este Plan.
 - d) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas, respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejen la elección de un modelo urbanístico distinto.

I.1.4. Modificación del Plan

Cualquier modificación del Plan se ajustará a lo establecido en los artículos 39 y 41 de la LOTAU.

I.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan

1. En cumplimiento del artículo 119.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, las determinaciones de la ordenación estructural del POM son las recogidas en los artículos señalados con el acrónimo OE. El resto de artículos establecen determinaciones de la ordenación detallada.
2. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:
 - a) Solo se podrán autorizar obras de mera conservación las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos

por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

- b) Se podrán autorizar obras de mejora o reforma en las que no se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a la altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc.
- 4. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- 5. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

I.1.6. Interpretación del Plan

Las determinaciones del Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en los apartados correspondientes de la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

I.1.7. Clasificación del suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, las características y valores de los terrenos, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El suelo rústico. Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos, arqueológicos o agrarios. Se divide en dos tipos:
 - Suelo rústico protegido, con distintos grados de protección.
 - Suelo rústico de reserva.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Clasificación del Suelo a escala 1/50.000.

El régimen del suelo rústico se recoge en el Título quinto de estas Normas.

- b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser transformado, mediante su urbanización, para soportar el crecimiento urbano futuro. Aparece delimitado en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/2.000 y su régimen se establece en el Título sexto de estas Normas.
- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad y que se encuentran total o parcialmente urbanizadas. Se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el Título séptimo de estas Normas.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

I.2.1. Instrumentos de ordenación

1. Como desarrollo, complemento o mejora del presente Plan podrán formularse Planes Parciales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Estudios de Detalle o Planes Especiales con el objeto, finalidades y determinaciones señalados en los artículos 26, 27, 28 y 29 respectivamente de la LOTAU.
2. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular se regirán por lo establecido en el artículo 38 de la LOTAU.

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

I.2.2. Delimitación de Unidades de Actuación

1. La delimitación de Unidades de Actuación, cuando no estuviese contenida en este Plan, se realizará en los Programas de Actuación Urbanizadora que, a su vez, podrán volver a delimitar aquellas delimitadas en el Plan para facilitar su desarrollo.
2. En el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias, las Unidades de Actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización.

I.2.3. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada a las determinaciones de planeamiento urbanístico, con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación se ajustará a lo establecido en los artículos 92 a 95 de la LOTAU.

I.2.4. Parcelación urbanística

1. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.
2. En suelo urbano o urbanizable se considerará parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable mientras no esté aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
3. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja las condiciones de indivisibilidad de fincas y parcelas impuestas en el artículo 90 de la LOTAU.
4. En suelo rústico queda prohibida toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando uno o varios de los lotes sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades agrícolas, pecuarias o forestales propias de estos suelos o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**I.2.5. Programas de Actuación Urbanizadora**

Los Programas de Actuación Urbanizadora son los instrumentos integrales de desarrollo del Plan que organizan la actividad de ejecución fijando la forma de gestión de ésta. Sus objetivos, contenido y formulación responderán a lo establecido en el artículo 110 de la LOTAU.

I.2.6. Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente Plan o los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.
2. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.
3. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Los Proyectos de Urbanización contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente la situación de las obras, los límites de los espacios viales y, en su caso, los parques y jardines de uso público y las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan que se ejecute hayan de derribarse, talararse o trasladarse.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
5. Deberán recoger detalladamente el volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para su aprobación.
6. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo establecido en el punto 3 del artículo 111 de la LOTAU.
7. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle el aumento de la demanda hídrica (abastecimiento y riego) que se producirá con el crecimiento y las nuevas actividades previstas determinando la influencia que sobre el recurso hídrico (tanto superficial como subterráneo) va a producir dicho crecimiento y las medidas que se adoptarán para solventar los posibles problemas que se produzcan; justificando las cantidades y procedencia del agua potable necesaria para las actividades y usos que se vayan a desarrollar. Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido por el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadiana (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio) cuyo contenido establece la Orden de 13 de agosto de 1999. En todo caso los recursos detraídos de agua deberán contar con la correspondiente concesión por parte de la Confederación Hidrográfica.

8. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle las aguas residuales que se prevé se van a producir en función del crecimiento propuesto determinando las afecciones que se estiman sobre la hidrología. En base a este análisis se determinarán las características del sistema de depuración necesario para el correcto tratamiento ambiental de los efluentes, estimándose si el sistema actual puede hacerse cargo de ellos.
9. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice la potencial afección a la hidrología de la zona, estableciendo las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas.
10. Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial de la zona, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

I.2.7. Proyectos de edificación y tipos de obras

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva planta

1. Se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios existentes:

- **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- **Obras de conservación:** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- **Obras de consolidación y reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- **Obras de acondicionamiento y rehabilitación:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable.

- **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
 - **Obras exteriores de reforma menor:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).
2. Las **obras de demolición** pueden afectar total o parcialmente a las edificaciones o construcciones existentes.
 3. Se consideran **obras de nueva planta** las siguientes:
 - **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
 - **Obras de nueva ocupación:** Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitiva existente.
 - **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
 4. Los proyectos técnicos que definan las obras de edificación a realizar estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. La documentación que defina las obras a realizar contendrá, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

I.2.8. Proyectos de actividades y de instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de instalaciones comprenden las siguientes clases:
 - a) **Proyectos de instalaciones de actividades:** son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

- b) **Proyectos de mejora de la instalación:** son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.
- 3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

I.3.1. Actividades sujetas a comunicación previa

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento los actos de aprovechamiento y uso del suelo no señalados en los dos artículos siguientes.
2. La comunicación previa al Ayuntamiento se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 de la LOTAU.
3. La realización de actos, operaciones y actividades a que se refiere el punto 1 anterior sin comunicación previa al Ayuntamiento, se considerarán clandestinos.

SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS

I.3.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos tanto de iniciativa pública como privada, según el artículo 165 de la LOTAU:

1. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
2. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
3. Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o el aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
9. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
10. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
11. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
12. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
13. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
14. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
15. La instalación de invernaderos.

16. La colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde la vía pública.
17. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
18. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
19. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
20. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
21. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

I.3.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo, según el artículo 169 de la LOTAU:

1. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
2. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
3. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

I.3.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, edificación e instalación se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU. El procedimiento para el otorgamiento de licencias de usos y actividades se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 169 de la LOTAU.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los números siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.
4. La documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obras menores describirá suficientemente de forma escrita y gráfica las obras, indicando su extensión y situación. El derecho a realizar estas obras se acreditará acompañando fotocopia de la escritura de compra - venta del inmueble o del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles satisfecho.
5. La documentación que debe acompañar las solicitudes de licencia de obras de edificación de nueva planta, reformas y ampliaciones, incluirá:
 - Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Cuando el proyecto presentado sea básico, la licencia de construcción quedará condicionada a la presentación del Proyecto de Ejecución,

así como de la Hoja de Dirección de Obra del arquitecto y, cuando el uso principal de la edificación sea del grupo A definido en la Ley de Ordenación de la Edificación (residencial, sanitario, religioso, docente o cultural), de la Hoja de Dirección de la Ejecución Material del arquitecto técnico o aparejador. Estos documentos deberán presentarse en el plazo máximo de tres (3) meses.

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 indicándose la situación de la finca respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc., y plano del solar acotado a escala 1:200.
- Justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.
- Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registral del inmueble objeto de las obras.
- Especificación detallada del volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para la concesión de la licencia de obras.

I.3.5. Régimen legal en la concesión de las licencias

1. Protección de la legalidad urbanística.

En todo expediente de concesión de licencia constará Informe Técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

2. Resolución de las licencias.

- a) Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones del Plan. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, la LOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.
- b) La Administración Municipal otorgará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional previo el de Reposición.
- c) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por una licencia.

- a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

- b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicio que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

4. Contenido de la licencia:

- a) Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes.
- b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.
- c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.
- d) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Plazos:

- a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Dichos plazos pueden ser propuestos por el solicitante, siempre que la administración municipal no los considere excesivos.
- b) Se deberá establecer, así mismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, sin que éste exceda de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
- c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia podrá solicitar prórroga de dicho plazo. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.
- d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:
 - Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
 - Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.
- e) El incumplimiento del plazo de ejecución determinado en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible

con el estado real de la obra, y la exigencia, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

6. Otras obligaciones del titular de la licencia:

- a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados, a lo siguiente:
 - Aportar el certificado final de obra, suscrito por los técnicos encargados de su dirección, que incluirá la documentación correspondiente que refleje el estado final de la obra, caso de que no se haya ejecutado íntegramente de acuerdo con el proyecto original.
 - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
 - Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la letra anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante deba depositar, o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

I.3.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable

1. Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.
2. Si se solicita una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que el acuerdo de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.
3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse en suelo urbanizable:
 - a) las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales
 - b) las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

I.3.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Consejería de Obras Públicas. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la

acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento, acompañada de:
 - Nombre, apellidos, domicilio o razón social del interesado.
 - Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 200 metros. En cualquier caso, se justificará que la finca tiene las características y superficie mínima exigidas exigida por el Plan o la legislación agraria.
 - Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registral de la finca objeto de las obras.
 - Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes suficiente para la correcta definición de las mismas.
 - Si se trata de edificaciones o instalaciones de carácter industrial o terciario objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
3. El Ayuntamiento elevará el expediente al órgano competente a fin de que proceda a la necesaria calificación urbanística.
4. Tras la concesión de la calificación urbanística, el interesado completará ante el Ayuntamiento la petición de licencia de obras, construcciones o instalaciones, que otorgará si procede. En el caso de usos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, la licencia se otorgará previo pago de un canon urbanístico del dos por ciento (2%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. A estos efectos en el plano T-5 de la Información Urbanística del P.O.M. se recoge la delimitación de los Polígonos Catastrales del Suelo Rústico del Término Municipal.
5. Otorgada la licencia municipal el interesado deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
6. Los deberes y las cargas previstos en estas Normas y en LOTAU, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.
7. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el artículo 63 de la LOTAU.

SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**I.3.8. Actuaciones Previas**

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita, en su caso, de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

I.3.9. Vallado de obras

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.
2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

I.3.10. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

I.3.11. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento

con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

I.3.12. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.
2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

I.3.13. Conclusión de las obras o instalaciones

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.
2. A la finalización de las obras el titular de la licencia, además de lo establecido en el punto 6 del artículo I.3.5., deberá:
 - a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
 - b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.
3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.
4. Una vez acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

I.3.14. Infracciones

Las infracciones urbanísticas y las sanciones que pueden llevar aparejadas se definen y regulan en los artículos 183 a 200 de la LOTAU.

SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

I.3.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización.
2. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán definidas por los servicios técnicos municipales. Así mismo deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, que proliferen insectos y roedores portadores

o transmisores de enfermedades. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3. Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones las siguientes:

a) **Condiciones de seguridad:**

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieran lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) **Condiciones de salubridad:**

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) **Condiciones de ornato:**

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4. Aun cuando no se deriven de determinaciones concretas de las presentes Normas ni de instrumentos de desarrollo del Plan, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético general, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

5. Las obras necesarias para alcanzar las condiciones señaladas en los dos números anteriores se ejecutarán a costa de los propietarios si su importe no supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente. Si lo rebasan, el propietario podrá requerir del Ayuntamiento que sufrague el exceso.

I.3.16. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le incumba.
2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la Administración o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.
3. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la LOTAU.

I.3.17. La situación legal de ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y a los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en la obligación de:
 - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a

procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOTAU.

I.3.18. La ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.