

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENZUELA DE CALATRAVA, EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2023****ASISTENTES**

Sr. Alcalde
D. Honorio Cañizares Niefra
Sr. Secretario
Dña. Begoña Martin Lopez
Sres(as). Concejales(as) adscritos al Grupo político Socialista
D. Eustaquio Cordoba Lopez
D. Francisco Paz Paz
Dña. Maria Del Mar Cordoba Lopez
Sres(as). Concejales(as) adscritos al Grupo político Popular
D. Francisco Sanchez Alcaide
D. Jose Francisco Sanchez Alcaide

El numero de miembros que de hecho integran la Corporación Municipal es de seis por existencia de una vacante por renuncia.

En Ayuntamiento de Valenzuela de Calatrava, siendo las 17:20 horas del día 27 de abril de 2023, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, y previa citación efectuada en forma legal, se reúne en primera convocatoria el Pleno, en sesión Ordinaria presidida por el Sr. Alcalde-Presidente y con la concurrencia de los señores y señoras Concejales/as reseñados al margen, asistidos por mí, la Secretaria interventora de la Corporación, que doy fe de los acuerdos emitidos en la presente sesión.

Abierta la sesión por la Presidencia, y una vez comprobado el quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada, se

procede a conocer los siguientes asuntos incluidos en el Orden del Día y a emitir los acuerdos que se indican:

P3/1.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DE SESIÓN ANTERIOR. (Sesión del Pleno n.º 2/2023 de fecha 28 de febrero. Ordinaria).

Visto el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Pleno el día 28 de Febrero de 2023. (N.º 02/2023).

Al no ser necesario proceder a su lectura en este acto, por haberse remitido previamente copia de los expresados borradores a los señores/as Concejales/as, la Alcaldía-Presidencia pregunta si se desea formular alguna observación o rectificación.

No habiéndose formulado observación o sugerencia alguna, el Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, con seis votos favorables, ninguno en contra y ninguna abstención, acuerda:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Aprobar el acta de la sesión ordinaria celebrada por el Pleno el día 28 de Febrero de 2023, sin enmienda alguna, procediendo su definitiva transcripción reglamentaria conforme a lo dispuesto en el art. 199 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y normas concordantes.

P3/2.- APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE.

Se conoce la propuesta de la Alcaldía, de fecha 24 de Abril de 2023, cuyo texto literal es el siguiente:

PROPUESTA

Expediente: Aprobación inicial del TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.	Núm. Expediente: VALENZUELA2022/443
---	--

Considerando el interés que supone para el Municipio la aprobación de las modificaciones en las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Visto el informe de Secretaria sobre Legislación aplicable y procedimiento a seguir para la aprobación de la referida Ordenanza.

Visto el informe-propuesta elaborado por el Técnico Municipal D. Mario Sánchez Plaza, que obra en el expediente de su razón, referente a las modificaciones que propone el Ayuntamiento de Valenzuela de Calatrava en las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el PDSU.

Visto acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria de fecha 25.10.2023.

Vistos anuncios publicados en el BOP número 218 de fecha 11.11.2022 y número 20 de fecha 30.01.2023.

Visto informe remitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, el arquitecto D. Antonio Mateo Sánchez, (Delegación Provincial de Fomento de Ciudad Real, Sección de Urbanismo) , de fecha 20/03/2023, el cual se transcribe íntegramente a continuación:

*Relacionado con la “**Modificación de las Ordenanzas Municipales de la Edificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de esa localidad**” y con la Aprobación Definitiva de las mismas que ese Ayuntamiento Remitió a esta Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico del pasado 9 de febrero con entrada 574.282; así como con la reunión mantenida el pasado 17 de marzo en las*

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



dependencias de este Servicio de Urbanismo con el Arquitecto Técnico Municipal D. Mario Sánchez Plaza, donde analizamos en profundidad el contenido de la mencionada Modificación.

Les comunico que, en orden a perfeccionar la redacción del Documento Técnico consecuencia de la publicación aparecida en el B.O.P. nº 20 del 30 de enero de 2023, lo que ese Ayuntamiento debería realizar es:

1. Denominar "Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de la Edificación ..."; ya que esta denominación, además de reflejar realmente de lo que se trata, no conduce a ninguna mala interpretación como puede suceder con el término mal empleado relativo a "Modificación de las ..."

2. Del Artículo 26, debería sustituirse el "Uso Dotacional", por el "Uso De Equipamiento Urbano", ya que éste último es el Uso al que se refiere el Artículo 25, puesto que ambos Artículos están directamente relacionados.

3. Del Artículo 34.1 y 4, relativo a Alturas máximas y mínimas, Zonas Consolidada y de Ensanche, deberá eliminarse el término "Adosadas" que va asociado a Viviendas Plurifamiliares, ya que el mencionado término ha desaparecido del Artículo 26 relativo a Tipologías.

4. Especificar que, al tratarse de un "Texto Refundido de Ordenanzas Municipales de la Edificación", se han mantenido los Artículos y la Legislación que actualmente figuran en las ordenanzas que se refunden; ya que, aunque tratándose de una legislación obsoleta y derogada totalmente, llegado el momento se aplicará la Legislación y Reglamentación vigente, con su normativa correspondiente.

Por todo ello, se recomienda que de aceptar lo que les indico, deberían publicar en el B.O.P. únicamente los cambios que, de la publicación del 30 de enero de 2023, se ven afectados por lo que ahora les comunico.

Finalmente, deberán remitirnos un ejemplar en soporte papel, más un CD-ROM correspondiente, comprensivos del "Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales de la Edificación" de referencia, convenientemente firmado por su redactor y diligenciado con la Aprobación Definitiva correspondiente, esta última extendida por la Secretaría Municipal; al objeto todo ello de su Inventario y Depósito en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Municipal que existe en este Servicio de Urbanismo".

Vistos informes-propuesta elaborados por el Técnico Municipal D. Mario Sánchez Plaza, de fecha 30.03.2023, que obran en el expediente de su razón, referente a las modificaciones que propone el informe del Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el PSDU de Valenzuela de Calatrava.

Se propone al **PLENO DE LA CORPORACIÓN**, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aceptar la recomendación indicada por el Jefe del Servicio de Urbanismo, el arquitecto D. Antonio Mateo Sánchez, (Delegación Provincial de Fomento de Ciudad Real, Sección de Urbanismo) , de fecha 20/03/2023.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN, con la redacción que se recoge en el texto ANEXO Y CON LA SIGUIENTE NOTA PREVIA ACLARATORIA : Se han mantenido los Artículos y la Legislación que actualmente figuran en las ordenanzas que se refunden; ya que, aunque tratándose de una legislación obsoleta y derogada totalmente, llegado el momento se aplicará la Legislación y Reglamentación vigente, con su normativa correspondiente.

TERCERO.- Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

“ANEXO

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN.

NOTA PREVIA ACLARATORIA : Se han mantenido los Artículos y la Legislación que actualmente figuran en las ordenanzas que se refunden; ya que, aunque tratándose de una legislación obsoleta y derogada totalmente, llegado el momento se aplicará la Legislación y Reglamentación vigente, con su normativa correspondiente.

TITULO 1. NORMAS GENERALES

Art.1. Naturaleza

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas del municipio de Valenzuela de Cva, está redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), y constituye el instrumento legal de ordenación de1 territorio municipal, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo, así como la urbanización y edificación del mismo.

Art.2. Ámbito de Aplicación.

La presente Delimitación de suelo y Ordenanzas será de aplicación en la totalidad del Término municipal de Valenzuela de Cva, provincia de Ciudad Real.

Art.3. Obligatoriedad.

1. Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de promoción pública o privada, que se pretenda realizar en el término municipal de Valenzuela de Cva, deberá ajustarse a sus determinaciones y características a lo dispuesto en las siguientes Ordenanzas Regulatoras, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de las disposiciones de estas Ordenanza.

Art.4. Competencias del Ayuntamiento.

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades de índole local que no hayan sido atribuidas por la Ley de otros Organismos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



1. De Planeamiento y Régimen del Suelo:

- Procurar un control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la utilidad pública y social de la propiedad.

- Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio del suelo municipal, la regulación del mercado de terrenos y la justa distribución entre los afectados de las cargas y beneficios atribuibles al planeamiento.

2. Del Uso del Suelo y la Edificación.

- Prohibir los usos no contemplados o ajustados a la presente Delimitación.

- Intervenir en el uso y construcción de las fincas urbanas.

- Controlar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.

- Disponer los medios necesarios de todo tipo para facilitar a los particulares el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estas ordenanzas.

- Ejercer una política activa de viviendas al objeto de aprovechar al máximo el patrimonio inmobiliario existente y favorecer la reutilización y renovación de las edificaciones en mal estado.

Art. 5. Vigencia.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida, según lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, Su revisión o modificación deberá solicitarse de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La alteración justificada de alguna o algunas de las determinaciones de la presente Delimitación, siempre que no suponga la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del Planeamiento, sino que será considerada como modificación del mismo tramitada como tal.

Art.6. Revisión.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo y Ordenanzas podrá revisarse por solicitud del Ayuntamiento, a petición de la Corporación en Pleno, siempre que no considerará éste como apropiado a su gestión en materia urbanística,

2. Será obligada la revisión o Modificación cuando se den cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que se colmate la capacidad residencial del Suelo Urbano, y justifique convenientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la oferta y la demanda de viviendas.

b) Que el crecimiento de1 uso industrial o agroindustrial o determinada implantación de dicho tipo justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.

Art. 7. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.

Todos aquellos aspectos que no resulten completados en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo estarán regulados por las Normas Subsidiarias Provinciales de la

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Provincia de Ciudad real.

Art. 8. Interpretación.

La aplicación de los casos previstos de esta Delimitación y Ordenanzas, así como su interpretación de las dudas que pudieran plantearse en su desarrollo, serán objeto de resolución por parte del Ayuntamiento de Valenzuela de Cva, contando con los informes previos que fueren pertinentes todo ello sin perjuicio de los recursos que la legislación establece contra los acuerdos y resoluciones municipales.

TITULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO PRIMERO. Protección del Sistema Viaro.

Art. 9. Tipos de Vías.

Se consideran carreteras, a efectos de aplicación de estas ordenanzas, a todas las vías de dominio y uso público proyectadas o construidas para la circulación de vehículos automóviles.

No se consideran carreteras, a los mismos efectos, a las vías que integran la red interior a la Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 10. Régimen Urbanístico del Suelo perteneciente al Sistema Viaro y a su entorno.

1. En la construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley de Carreteras, 51/1,974 de 19 de Diciembre, Reglamento General 1º Carreteras. R.D. 1.073/1977 de 8 de Febrero, Decreto sobre estatales de viabilidad en medio urbano.

2. Las construcciones, instalaciones y obras de cualquier tipo en las zonas adyacentes a las carreteras estarán sujetas a licencia municipal.

3. Cualquier tipo de instalación, fija o provisional, modificación de uso o de condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las carreteras deberá contar con la autorización previa del organismo administrativo del que depende la carretera, sin la cual no podrá ser tramitada la licencia municipal.

4. En las carreteras donde se efectúen modificaciones de trazado y en aquellas de nueva alineación que pudieran llevarse a cabo se evitara la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con ellas. En general se cuidarán los taludes y terraplenes de forma que no se produzcan alteraciones en la configuración paisajística de la zona

CAPITULO SEGUNDO. Protección de los Cauces Públicos.

Art. 11. Vertidos a Cauces Públicos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



1. No se permitirán los vertidos a cauces públicos que no, cumplan las condiciones de depuración y control establecidas en el Reglamento de Política de Aguas y sus Cauces de 25 de Mayo de 1.972 y sean previamente autorizadas por la Comisaria de Aguas del Guadiana.

2. No se autorizarán vertidos industriales a los cauces públicos que no cumplan lo dispuesto en el Art, 16 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 12. Zonas Inundables.

1. Son zonas inundables, a efectos de aplicación de esta normativa, los terrenos que por su condición y topografía constituyen el cauce de avenidas de las vías de agua existentes en el término municipal. Cuando el cauce de avenidas no haya sido definido por la autoridad hidrográfica competente se considerara limitado, en cumplimiento de la ley de Aguas, (1, 29/85 R.D. 849/86 R.D. 2.473/85 y R.D. 1821/85), de la siguiente manera:

1º) Una zona de servidumbre de 5 m, de anchura desde el nivel máximo alcanzado por la laguna en la que no se podrá edificar salvo los equipos necesarios de protección especificados por la Consejería de Agricultura y la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2º) Una zona de policía de 100 metros de anchura en la que para cualquier actuación edificatoria se precisaría informe favorable de los organismos antes citados, a través del Excelentísimo Ayuntamiento

2. En la zona inundable no se podrá realizar edificaciones de ningún tipo, salvo aquellas directamente ligadas al aprovechamiento hidráulico o al sistema viario, que deberán contar en cualquier caso con la debida autorización de la Comisaria de aguas del Guadiana, previa a la concesión de licencia.

CAPITULO TERCERO. Protección y trazado de líneas de Energía Eléctrica.

Art. 13. Generalidades.

La instalación y funcionamiento de Centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadores y distribución en baja tensión eléctrica se regulara, además de lo determinado por estas ordenanzas, por lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley de Expropiación forzosa de 19 de mayo de 1966.
- Ley de Servidumbre de líneas Eléctricas de 20 de Octubre de 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. R.D. 24 13/1 973.
- Reglamento de líneas Electricas de Alta Tensión. R.D. 3151/1968.
- Reglamento de expropiación forzosa para instalaciones Eléctricas de 20 de Octubre de 1966.

Art. 14. Distancias de Protección.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



No se autorizarán plantaciones de árboles ni construcción de edificios o instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección o proximidades de líneas eléctricas de alta o media tensión a distancias menores a las siguientes:

a) Para edificios y todo tipo de construcción: $3,30 + V/100$ con un mínimo de cinco metros (5,00m).

b) Para arboles: $1,5 + V/100$ con un mínimo de dos metros.

En ambos casos será "V" la tensión Compuesta en Kilovoltios (Kv).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de distancias, la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

CAPITULO CUARTO. Protección de Medio Ambiente.

Art. 15. Generalidades.

1. No se autorizará ningún tipo de obra, proyecto de obras o de urbanización que implique destrucción o deterioro del paisaje natural o urbano, del medio ambiente o el equilibrio ecológico.

2. Toda actuación que pretenda realizarse y que suponga la alteración ecológica, paisajística o medioambiental, deberá aportar como requisito previo a la concesión de licencia municipal, una evaluación pormenorizada y justificada de sus consecuencias y propuesta de medidas correctoras con garantías suficientes de ejecución y efectividad.

Art. 16. Vertido de Residuos Sólidos.

1. No se autorizarán los depósitos de basuras, escombros, ni cualquier otro tipo de residuos sólidos, en ningún lugar de propiedad pública o privada distinto de los designados para tales fines por las Corporación Municipal.

2. Los terrenos designados a depósito de basuras deberán estar situados en un lugar poco visible desde el núcleo urbano y desde las vías de comunicación, de manera que los vientos dominantes no arrastren los malos olores hacia el núcleo de población.

Los terrenos deberán ser impermeables y alejados de los manantiales y pozos existentes, debiendo quedar garantizada la no contaminación de los mismos.

3. En cualquier caso será obligatorio el cumplimiento de la Ley 42/1.975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y se establecerá en dos Kilómetros la distancia mínima entre los depósitos de basura y todo núcleo habitado y en quinientos metros la distancia mínima a las vías de comunicación, cauces públicos, manantiales y pozos.

Art. 17. Contaminación atmosférica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



No se autorizarán actividades ni la construcción de instalaciones industriales o de cualquier otro tipo que no cumplan la ley 38/1.972 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico, los Decretos 833/1.975 y 795/1.975 que la desarrollan, el Decreto 2204/1975, el Real Decreto sobre Combustibles y Carburantes y demás textos legales concordantes.

Art. 18. Repoblaciones Forestales.

Al objeto de conservar y mantener un adecuado equilibrio ecológico en la zona, se fomentará la repoblación con especies vegetales autóctonas y tradicionales en la comarca.

Art. 19. Publicidad

La colocación de anuncios publicitarios estará a los dispuesto en el D. 1953/1962 de 8 de Agosto y D.M. de 22 de Agosto de 1962 y 8 de Febrero de 1965.

TITULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO PRIMERO. Disposiciones Generales.

Art. 20. Definición de Suelo Urbano.

Se incluyen como Suelo Urbano los terrenos que cumplen alguna de las dos condiciones que siguen:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios característicos adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se vaya a construir.

b) Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Así, se considera Suelo Urbano la superficie definida interiormente por la línea de delimitación recogida gráficamente en los planos de ordenación del presente documento.

Art. 21. Tipos de Suelo Urbano.

Se distinguen los siguientes tipos de Suelo Urbano:

1. ZONA CONSOLIDADA. Constituido por los terrenos cuya trama urbana se encuentra definida, presentado la práctica totalidad de los servicios urbanísticos. En estos terrenos el Ayuntamiento podrá conceder licencias según este Proyecto de Delimitación de Suelos sin necesidad de otros documentos urbanísticos previos, todo ello sin perjuicio de la aplicación del mecanismo de reparto de cargas y beneficios cuando proceden.

2. ZONA DE ENSANCHE. Incluye las áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

**Art. 22. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.**

1. En virtud del artículo 83.3. de la Ley de Suelo y arts. 2 y 46.1. del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de Suelo Urbano, deberán;

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la totalidad de la superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones señaladas en las Normas o Plan que las desarrolle.

b) Costear la urbanización, de conformidad con los artículos 122 de la Ley del Suelo y 58 a 62 del Reglamento de Gestión.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

Art. 23. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes ordenanzas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes garantías (art. 83.1 LS y 39.1, 40 y 41 GR):

a) Aprobación definitiva de Proyecto de Urbanización u Obras Ordinarias.

b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe del 100% de las obras proyectadas de urbanización.

c) No utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación, quedarán suficientemente atendidas.

3. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes prescripciones (Art 120.1 LS):

a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establezcan.

b) Sufragar los costes de la urbanización.

4. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Art. 12 LS y 58 a 62 RG):

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, arbolado y jardinería que estén previstas en los planos o Proyectos y sean de interés para el área de actuación.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes.

c) El coste de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Art. 24. Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle.

1. Serán delimitados por el Ayuntamiento en cada momento.

2. En razón a garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito de los mismos constituye simultáneamente una Unidad de Actuación, conforme al Art. 177.3 LS. delimitada en el Proyecto de Delimitación y de S. en cada caso concreto, en virtud de los artículos 98 y 118.1 LS y 38 y 101 RG. siendo su forma de actuación por compensación y reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.3 y 124.1 LS. y 77 y 78 RG.

3. Los estudios de Detalle y Proyectos de reparcelación o compensación respectivos, se podrán tramitar conjunta y simultáneamente.

4. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios renunciasen expresamente a la reparcelación no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados.

CAPITULO SEGUNDO. Condiciones de Uso.

Art. 25. Usos.

1. Residencial.

El uso fundamental, dentro del perímetro de suelo clasificado como urbano es el residencial, con las prescripciones especificadas en estas ordenanzas.

Dentro de los usos residenciales se incluyen los hoteleros, residencia de jóvenes o ancianos, conventos, Casa Cuartel de las Guardia Civil, etc, admitiéndose estos en su totalidad.

2. Comercial.

Las actividades comerciales se permitirán en la totalidad del Suelo Urbano estando localizadas en las plantas bajas de las edificaciones. Esta limitación podrá tener excepciones justificadas que deberán autorizarse expresamente por el Ayuntamiento y ajustarse, en su caso, a las normas sobre ocupación, altura, edificabilidad, etc, de las edificaciones de viviendas.

3. Industrial.

El uso industrial, de acuerdo con su legislación específica es permitido en todas sus categorías. Se exceptúan aquellas industrias que tengan calificación de insalubres, nocivas o peligrosas.

Dentro de este uso se incluyen tanto los almacenes de mayoristas como los de distribución de productos.

4. Equipamientos Urbanos.



Se entenderán como equipamientos urbanos los usos deportivos, asistenciales, recreativos, docentes y administrativos, independientemente de su titularidad pública o privada, siendo permitido su emplazamiento en la totalidad del Suelo Urbano.

Los locales proyectados en edificaciones de nueva planta o existentes para oficinas públicas o privadas destinadas a cualquier actividad de tipo administrativo, bancario, de seguros o similares, deberán ajustarse en su composición de fachada, elementos publicitarios, etc a las edificaciones de su entorno y en especial a la edificación donde se enclaven.

La localización de actividades de reunión, recreo, espectáculos, discotecas, permitida por estas ordenanzas para su totalidad del Suelo Urbano, deberá contar con fácil accesibilidad rodada así como con las condiciones de espacio necesarias para su desalojo en función de sus aforos. En todo caso cumplirán las condiciones de seguridad que indique la legislación vigente.

5. Usos Agrícolas

Los usos agrícolas dentro del Suelo Urbano son permitidos por estas ordenanzas en cualquier situación.

6. Garajes.

Se permitirá el uso de garajes en el interior del Suelo Urbano.

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones de la edificación.

Art. 26. Tipologías.

A los efectos regulados en las presentes Ordenanzas se distinguen los siguientes tipos de edificación:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Plurifamiliar
- Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc
- **Edificaciones para uso Equipamiento urbano.**

Art. 27. Parcela.

Cualquier referencia realizada en estas ordenanzas al concepto parcela se refiere al concepto de Parcela Catastral, recogida en los Planos Parcelarios del Mº de Hacienda, prevaleciendo en todo caso la realidad existe y constatable frente a posibles errores en dicho documento gráfico.

Art. 28. Solar.

Tendrán consideración de solar las parcelas incluidas en Suelo Urbano que sean aptas para para la edificación al reunir los siguientes requisitos:



- Dar frente a una vía pública, perteneciente a la red viaria señalada en la documentación gráfica del Proyecto de Delimitación, con calzada pavimentada y encintado de acera, o en su caso a una calle peatonal.

- Que dispongan de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

- Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Art. 29. Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de la Delimitación, así como las que se fijan por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de Alineación oficial y definirán los límites entre propiedad pública y/o privada entre superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial exterior de la vía deberá coincidir con la proyección del plano de fachada de las edificaciones. En caso de parcelas dando frente a dos calles se podrá definir la alineación a una de ellas mediante un cerramiento de al menos una planta de altura.

Art. 30. Rasante.

La rasante oficial será la marcada en los planos de ordenación, así como las que se fijasen por el Ayuntamiento en cada caso concreto. Se considerará como nivel oficial a efecto de medición de alturas y se tomará sobre la línea que define la alineación exterior de la vía.

Art. 31. Superficie Ocupada.

Se admite una ocupación máxima del 100% en parcela edificable, hasta una profundidad de 20 metros. En el exceso de fondo se admite una ocupación del 50% del mismo, sólo en planta baja y para edificaciones de uso comercial o industrial.

Redistribución de la superficie ocupada.

La superficie edificable para uso de vivienda, establecida en un fondo edificable de 20,00 m medidos desde la alineación oficial, podrá redistribuirse libremente a lo largo de todo el solar.

Art. 32. Superficie Edificada.

Es la suma de las superficies de cada planta encerradas por los límites de la edificación, incluyendo todos los elementos cubiertos de uso privado.

La superficie edificada será la resultante de las limitaciones establecidas de altura, fondo edificable y ocupación.

Art. 33. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se tomará sobre la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. 34. Alturas máximas y mínimas.**

De acuerdo a los tipos de edificación definidos en estas ordenanzas, se definen las siguientes alturas máximas:

1 - ZONA CONSOLIDADA:

Viviendas Plurifamiliares	3 plantas.
Viviendas Unifamiliares	3 plantas.
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	3 plantas
Edificaciones para uso dotacional	3 plantas.

2 - ZONA DE ENSANCHE:

Viviendas Plurifamiliares	2 plantas.
Viviendas Unifamiliares	2 plantas.
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	2 plantas
Edificaciones para uso dotacional	2 plantas.

3 - ZONA AMPLIADA:

Viviendas Plurifamiliares	2 plantas.
Viviendas Unifamiliares	2 plantas.
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	2 plantas
Edificaciones para uso dotacional	2 plantas.

Alturas máximas en la edificación.

Zona Consolidada: 10,00 m

Zona Ensanche: 7,00 m

Zona Ampliada: 7,00 m

No se establece un número mínimo de plantas en ninguna zona del Suelo Urbano.

Art. 35. Construcciones por encima de altura máxima.

De acuerdo a los tipos de edificación definidos en estas ordenanzas, se definen las siguientes posibilidades de edificación por encima de la altura máxima:

1. Para viviendas en Suelo Urbano:

Se permite la edificación de trastero bajo cubierta, se admiten áticos retranqueados, aunque sea para uso de almacén o trastero.

2. Para instalaciones industriales, Naves, etc:

A excepción de la formación de pendientes de la cubierta y chimeneas de ventilación u otras instalaciones técnicas, no se admitirá ningún tipo de construcción.

**Art. 36. Número máximo de plantas en el interior de un solar o parcela.**

No podrá excederse en ningún caso de tres plantas de altura en cualquier punto de la edificación.

Art. 37. Edificaciones Singulares.

Los edificios de carácter especial que por su uso o destino no permitan una composición uniforme de plantas como Iglesias, Cines, Ayuntamientos, Casas de Cultura, etc. No tendrán que verificar las condiciones de altura máxima señaladas. Deberá, en cualquier caso, justificarse plenamente la adaptación al ambiente en que se hallaren situadas.

Art. 38. Semisótanos y Sótanos.

La inclusión de semisótanos o sótanos en una edificación no podrá alterar el tope máximo de altura de la planta baja, medido en el punto medio de la fachada.

Art. 39. Vuelos.

Los únicos vuelos permitidos sobre la alineación de fachada son los correspondientes a balcones rejas y cornisas u otros elementos ornamentales, con las limitaciones y conceptos que se fijan seguidamente:

1. Balcones.

El vuelo máximo de los balcones y cuerpos volados será 30 cm menor que el ancho de la acera y como máximo 60 cm. La altura mínima desde la acera a la cara inferior del balcón será de 3,00m.

La separación mínima del hueco de balcón y vuelos a medianería será de 60 cm.

Se autorizan los cuerpos volados macizos o cerrados de fábrica.

2. Rejas.

Elementos de protección de los huecos, bien del paramento de fachadas o sobresalientes del mismo. En este último caso no volarán más de 0,15 m, si se encuentran en planta baja, ni más 0,30 m. para las plantas superiores.

3. Elementos Ornamentales.

Se consideran elementos ornamentales las cornisas, recercados, molduras, cenefas, zócalos, etc. Que podrán sobresalir de fachada con un límite de 10 cm. (centímetros) para la planta baja.

Art. 40. Parcela mínima edificable.

En el Suelo Urbano Consolidado será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las parcelas de una nueva creación tendrán como dimensiones mínimas. 100 m², con un frente mínimo de 5,00 m. y un fondo mínimo de 10,00 m.



Art. 41. Segregación de Parcelas.

No podrán realizarse segregaciones de parcelas que incumplan lo articulado para parcelas mínimas edificables.

Art. 42. Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Edificación.

Se especifican en el Anexo I de estas Ordenanzas.

Art. 43. Condiciones de Estética y Composición.

1. Cubiertas.

No se establecen exigencias en la resolución de cubiertas.

2. Huecos de fachadas.

La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como las proporciones entre hueco y macizo y las alturas y achura de los propios huecos, deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes o acomodándose a los valores usuales en el entorno.

3. Materiales.

CAPÍTULO CUARTO. Normas de conservación y Protección.

Art. 44. Deber de Conservación de las propiedades.

1. Los Organismos, Entidades, personas físicas y jurídicas públicas o privadas que sean propietarios o tengan bajo su tutela terrenos, edificaciones, instalaciones o elementos urbanos de cualquier índole deberán mantenerlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y demás elementos urbanos corresponde a la Corporación Local con las asistencias técnicas propias o subsidiarias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de particulares.

4. Formulada la denuncia se emitirá por el Ayuntamiento informe donde se hará constar los daños existentes, causas, obras necesarias, plazos de comienzo y ejecución y carácter urgente si existiera.

De dicho informe se dará traslado a la propiedad, ordenando el Alcalde la ejecución de las obras necesarias, concediéndole un plazo máximo de 10 días hábiles para que presente las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia o peligro.

5. A la vista de las alegaciones o sugerencias presentadas y previo informe técnico, se adoptará acuerdo sobre la orden de ejecución de las obras estimadas necesarias, dando traslado a la propiedad para su cumplimiento y concediéndole un plazo, en función de la magnitud de las mismas, para que sean realizadas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Transcurrido el plazo sin haberse llevado a cabo lo ordenado se procederá a la incoación del expediente sancionador, de acuerdo con lo establecido, en el artículo 10, apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, con la imposición de multa, y en cuya resolución además se requerirá a los propietarios a la ejecución de la orden efectuada con apercibimiento de que, en caso de no cumplirla, se llevará a cabo, a su costa, por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, según lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y Artículo 223 de la Ley de Suelo.

En los casos de peligro o urgencia se procederá conforme a lo que la necesidad exija, ordenándose a la propiedad la adopción de medidas para evitar daños a personas o bienes. El ayuntamiento actuará mediante la ejecución subsidiaria en caso de no cumplimiento de lo ordenado en el plazo que se señalare.

CAPÍTULO QUINTO. Normas de Urbanización.

Art. 45. Objeto.

La Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas constituye un instrumento de Planeamiento en el que no resulta idóneo redactar normas de urbanización exhaustivas, dada la inexistencia de suelo urbanizable.

No obstante, se parte de la necesidad de contar, en el suelo clasificado como urbano, con los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado y pavimentación para que las parcelas urbanas tengan la categoría de solar.

La finalidad de esta normativa es la de definir las condiciones mínimas para dichos servicios demás actuaciones de urbanización que fuesen necesarias.

Art. 46. Ejecución de obras de urbanización.

El Ayuntamiento deberá controlar la realización de las obras necesarias para dotar de los servicios exigidos a las calles o parcelas que carecieran de ellos, así como el buen grado de ejecución de las mismas.

Las actuaciones se llevarán a cabo mediante el oportuno proyecto de obras ordinarias, debiéndose redactar en los casos previstos un Proyecto de Urbanización en el que se definan perfectamente las características de los servicios; en los artículos siguientes se determinan unas condiciones mínimas para las mismos.

Art. 47. Abastecimiento de Agua.

1. Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente, con una dotación mínima en 200 litros por habitante y día, así como la potabilidad de las aguas con los certificados oficiales correspondientes referentes al lugar de captación, aforo, análisis químico y bacteriológicos.

2. En todos los casos se deberá contar al menos con una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



3. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U.

Art. 48. Evacuación de Aguas.

1. Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 180 l/sg/ha

2. La red de saneamiento no tendrá nunca sus conducciones a menos de 1,00m de profundidad, medidos desde el punto más alto de la sección.

3. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades del agua en las conducciones estarán comprendidas entre 0,6 m/sg y 3 m/sg.

4. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección a pendientes de la red, la distancia máxima entre ellos será de 50m. No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica en Suelo Urbano.

Art. 49. Red Viaria, Pavimentación.

1. Las dimensiones de los viales, características de la solera y la capa de rodadura se establecerán según la funcionalidad e importancia de los mismos. En cualquier caso, las vías de nueva creación no tendrán dimensiones inferiores a 8,00 m entre alineaciones (1,00 m acera + 1,00 m de acera).

2. Se prestará especial atención a la pavimentación de acerados, plazas y tramos peatonales. En la medida de lo posible se intentará recuperar las pavimentaciones tradicionales o de interés existentes, siempre adaptándose a las actuales necesidades funcionales.

Art. 50. Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía y Datos.

1. Todo proyecto de urbanización o de obra ordinaria deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas. Deberá justificar la disposición de contrato con empresa eléctrica que garantice el suministro y la potencia necesaria para cubrir la demanda prevista.

2. A efectos del dimensionado de los elementos la red de distribución se considerará un consumo medio de 5.000 w por vivienda y de 80 w/m² para locales comerciales, con un mínimo por abonado de 2.200 w. En los edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125w/m².

3.- La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo en los cruces de calles y cuando el acerado tenga una anchura superior a 1,50 m.

TITULO 4. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. 51. Delimitación.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en la Delimitación de Suelo Urbano realizada en los Planos de Ordenación.

Art. 52. Normas subsidiarias de Ámbito Provincial.

1. Las actuaciones en Suelo No Urbanizable se atenderán a las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial sobre el Concepto de Núcleo de Población y bases objetivas que impidan su formación.

2. Las intervenciones en este tipo de Suelo cumplirán las prescripciones de la citada normativa en lo que refiere a "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable".

Art. 53. Construcciones Autorizadas.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas del Ministerio de Agricultura.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento visto en el artículo 43,3 de la Ley del Suelo, las siguientes construcciones:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés en social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 54. Tipos de construcciones.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

Art. 55. Transferencias de Propiedad.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

TITULO 5. NORMAS DE PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN.**CAPITULO PRIMERO. Licencias.****Art. 56. Actos sometidos a Licencias.**

Están sometidos a previa solicitud de licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley de Suelo y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



los siguientes actos:

- Las obras, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios, instalaciones e industrias existentes
- Las obras de modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- Las obras de modificación del espacio interior los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el ap. 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, salvo que tales estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios, instalaciones e industrias en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el ap. 2 del art, 58 de la Ley de Suelo.
- La modificación del uso del los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos actividades mercantiles, industriales o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- El vallado de solares, fincas o terrenos.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

En general toda obra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional en todo el término municipal, sea de promoción pública o privada.

Art. 57. Tipos de obras y documentación mínima.

1. Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma.

Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma se deberán presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud dirigida a la Alcaldía-Presidencia en modelo oficial.
- b) Tres ejemplares del Proyecto Técnico redactado por técnico competente y debidamente visado por el respectivo Colegio Profesional, así como comunicación de la identidad de la Dirección Técnica prevista para el desarrollo de los trabajos.
- c) Los cuestionarios y documentación que reglamentariamente estén determinados y sean necesarios para la tramitación del expediente. En los casos de ampliación y reforma deberá expresarse claramente el estado actual de la edificación o dependencia que se pretende ampliar o reformar.

2. Obras menores.

A efectos de estas ordenanzas se considera obras menores a aquellas obras que no requieren Licencia Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y que están sujetas a Comunicación Previa

La solicitud de licencia para estas actuaciones deberá ir acompañada de:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Presupuesto.
- Descripción de obras.
- Plano estado actual/plano estado proyectado **DEBIDAMENTE ACOTADOS**.

3. Obras de Demolición.

La solicitud de licencia para obras de demolición requerirá los mismos documentos que las de nueva planta.

Art. 58. Tramitación.

Una vez presentados los documentos exigidos, se formulará propuesta de concesión o denegación de licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de la modificaciones que precise introducir, las cuales deberán presentarse en un plazo no superior a 30 días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se propondrá sin más trámite la denegación. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada.

La vigencia de las licencias será de seis meses naturales, caducando al cabo de los mismos si antes no se hubieran iniciado o proseguido las obras a ritmo normal. Podrá solicitarse prórroga por otros seis meses mediante causas justificada.

Art. 59. Competencia.

Será competente para conceder licencias el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Local y la Ley del suelo. De acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L. cuando el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, no conceda la licencia, podrá dirigirse el interesado a la Comisión Provincial de Urbanismo y si éste no se pronuncia en el plazo de un mes se entenderá concedida la licencia por silencio administrativo.

En todo expediente de concesión de licencia que se regule por el trámite ordinario constará informe técnico y jurídico. Si la entidad otorgante no constata con los servicios correspondientes remitirá el expediente a la dirección Provincial de Urbanismo para la emisión del informe.

CAPITULO SEGUNDO. Estados ruinosos de las edificaciones.

Art. 60. Estado ruinoso de las Edificaciones y Elementos Urbanos.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios e instalaciones procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considerará daño no reparable técnicamente por medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. El coste de la reparación se determinará mediante presupuesto de las obras necesarias para reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Dicho presupuesto no podrá ser inferior al que resulte por la aplicación del Cuadro de Precios Mínimos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición de un edificio por el simple hecho de existir disconformidad con el Planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en el nº 2 del art. 183 de La Ley del Suelo. Las deficiencias referentes a dimensiones de los patios. Ventilación de habitantes y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado ruinoso.

Art. 61. Declaración de Ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con el artículo 183,2 de la Ley del Suelo.

Art. 62. Tramitación del Expediente de Ruina.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o por denuncia de los particulares sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados se acompañará a la petición un certificado expedido por facultativo competente en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado del edificio y sus condiciones de seguridad y habitabilidad.

2. Incoado el expediente, se remitirá un informe por los Servicios Técnico Municipales, o remitiéndose a la Dirección Provincial de Urbanismo caso de su existencia, donde se determine si el estado del edificio permite el expediente contradictorio, con citación a los afectados, o bien procede ordenar las medidas precautorias urgentes respecto a la seguridad del edificio o sus ocupantes.

Así mismo se pondrá en conocimiento de los moradores en su caso, su derecho a presentar certificado, del técnico que designe, respecto el estado de la finca, siempre dentro del plazo que se disponga.

3. A la vista de los certificados presentados, de los informes previos pertinentes y de cuantas circunstancias concurren en el expediente, el Alcalde resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el edificio en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, acordara lo procedente respecto al desalojo de los afectados si los hubiera.

b) Declarar parte del inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición parcial. Para ello será preciso que dicha parte tenga independencia constructiva del resto.

c) Declarar la no situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y ornato público del inmueble de que se trata, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponde.

CAPITULO TERCERO. Inspección y Control Urbanístico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. 63. Inspección Urbanística.**

Sin perjuicio de las competencias que correspondan u Órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el alcalde o por quien este delegase, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.

Art. 64. Infracciones Urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento jurídico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.*
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.*
- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización de carácter urbanístico.*
- Y en general, la vulneración de las prescripciones de estas ordenanzas.*

Art. 65. Protección de la Legalidad Urbanística.

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador conforme establece al artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Conforme establece el art. 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa, hasta alcanzar el montante del mismo.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación municipal ninguna ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPITULO CUARTO. Edificios e Instalaciones fuera de ordenación.**Art. 66. Edificios e Instalaciones fuera de ordenación.**

- 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Proyecto de Delimitación de Suelo que resultan disconformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.*
- 2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo que este Proyecto determina quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 Art. 60 de la Ley del Suelo.*
- 3. En los edificios que adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos*

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



del Suelo que el presente Proyecto determina, resultasen disconformes con las Normas Reguladoras de la edificación y por no estar programada su expropiación ni ser necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Proyecto, se autorizarán por el procedimiento ordinario establecido para la concesión de licencia, toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior, y cualquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio siempre que:

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan el deber normal de conservación.

El régimen previsto en este apartado será de aplicación a los edificios de altura igual 3 plantas, erigidos con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Proyecto de Delimitación. Las edificaciones incluidas en esta casuística no presentaran características de "fuera de ordenación".

ANEXO 1. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZAS HIGIENICO-SANITARIAS.

ARTÍCULO 1º HUMEDADES.

a- Teniendo en cuenta que la población de Valenzuela de Calatrava está ubicada en una zona con abundantes aguas subterráneas y cuya capa freática es muy superficial, en todas las obras de fábrica que se ejecuten, tanto para viviendas como para uso público, industrial o comercial, deberán emplearse los materiales hidrófugos necesarios para evitar las humedades en muros y tabiquería.

b- Los muros de cerramiento y fachada de los edificios de nueva planta deberán ejecutarse con los materiales y fabricas necesarios para evitar las humedades procedentes de las aguas de lluvia.

c- Las cubiertas y terrazas de las nuevas edificaciones se construirán con materiales incombustibles y de forma que aseguren una perfecta impermeabilidad. No se permitirán en edificio de vivienda el uso de planchas de uralita vista.

ARTÍCULO 2º CHIMENEAS Y HOGARES.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Las maderas de pisos o cubiertas, cuando están en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aislantes, cuyo espesor sea, por los menos de 15 cms.

Las chimeneas se establecerán independientemente para cada hogar sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten los depósitos de hollín.

Las chimeneas se elevarán por encima de la parte más alta de las cubiertas un como mínimo, y si están adosadas a las medianerías de otras fincas, quedaran a un metro por



encima del remate de éstas. Los propietarios deberán tener en buen estado de seguridad y conservación los conductos de humos y chimeneas de sus respectivas fincas, para lo cual deberán proceder a su limpieza anual como mínimo.

ARTÍCULO 3º ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

En los hoteles, fondas, pensiones, salas de espectáculos, bares, etc las instalaciones sanitarias deberán regirse por la legislación vigente dictada por los organismos competentes, en especial para el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En el mismo caso estarán las correspondientes a centros de enseñanza y culturales.

En general, en todo local de carácter colectivo y en el que hayan de reunirse gran número de personas, se dispondrá de aparatos sanitarios proporcionados a dicho números y a la duración de su estancia, justificándose ambos extremos en la memoria del proyecto.

ARTÍCULO 4º RETRETES Y APARATOS SANITARIOS.

Los retretes serán de tipo inodoro y con sifón que asegure un cierre hidráulico igual o superior a 5 cm, la cubierta de material será impermeable y su superficie estará vidriada interiormente. Podrán ser de sifón directo, doble sifón inyectable. Cada retrete estará provisto de un aparato de descarga de 10 litros de capacidad mínima, colocado a 1,50m de altura, por lo menos, sobre la taza, salvo los de sifón inyector, y dispuesto de modo que, en cada evacuación, se produzca una descarga de agua suficiente para la completa limpieza de todas las partes del recipiente y para el arrastre de las materias hasta la alcantarilla.

La conducción del agua para el aparato de descarga se hará tomando las precauciones necesarias para que, en ningún caso, pueda establecerse contacto entre las aguas de la distribución y las evacuadas.

En la proximidad de cada retrete se dispondrá un lavabo o fuente con grifo y desagüe, siempre que las canalizaciones lo permitirán.

Los lavabos, pilas, urinarios, bidets y en general, todos los aparatos provistos de desagüe, estarán dotados de sifón, situado lo más próximo posible al desagüe, y al que se le proveerá de una rejilla p cruceta metálica que impida la entrada de cuerpos sólidos capaces de obstruir las tuberías. La salida deberá tener 3cm. como mínimo.

En los aparatos provistos de rebosadero estará éste unido a la tubería de desagüe, antes del correspondiente sifón. Los rebosaderos serán capaces para la evacuación total, con grifo abierto y desagüe cerrado.

ARTÍCULO 5º CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior, en aparatos, arquetas, registros, etc, serán establecidas en forma que no puedan, en ningún momento, verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni los materiales arrastrados. Todas

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



las arquetas y registros estarán provistos de cierres herméticos a líquidos y gases, y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

ARTÍCULO 6º DISPOSICIÓN DE ACOMETIDAS Y MATERIALES.

a- A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, solamente se permitirá una acometida para cada finca, entendiéndose por tal, a estos solos efectos, que tiene acceso por una puerta a la calle, con número de gobierno propia y distinto del de los colindantes.

b- La acometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo y a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

c- El diámetro de la tubería de las acometidas, será fijado por los servicios técnico municipales, en función del consumo previsible, siendo el mínimo de media pulgada.

d- Inmediatamente antes del paramento de fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta, del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicha llave solo podrá ser manejada por los funcionarios municipales, del servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.

e- El contador y las llaves de paso deberán situarse en fachada.

f- Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quienes podrán incluso, un tipo determinado, cuando así se haya establecido para toda la ciudad o zona de las mismas, por acuerdo plenario del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 7º RED INTERIOR Y DEPÓSITOS.

a- La red interior de distribución dentro de la finca se hará conforme al proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento, que, previamente a la licencia de obras, deberá presentarse.

b- A partir de la entrada en vigor de la presente Reglamentación, y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse, depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Para evitar fugas que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública, y pérdidas incensurables de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 3 metros cúbicos o tenga una dimensión mayor de 1,50 m.

Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 4 m³. y la dimensión más pequeña inferior a 1,50 m. se deberán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados que garanticen su estancamiento.

ARTÍCULO 8º VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES, REPARACIONES Y SANCIONES.

a- Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas, podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su buen funcionamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



b- Igualmente podrá revisar las instalaciones interiores cuando trate de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento, y a requerimiento de aquél. En ambos casos deberá posibilitarse el acceso y proporcionarse toda clase de facilidades para la inspección.

c- En caso de deficiencia en las instalaciones de depósitos y contador, bien sean descubiertas por el propietario, como si son por los servicios municipales, aquél vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar las acometidas.

En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y originen pérdidas de agua que puedan perjudicar a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones expresadas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 9º PROPIEDAD DE LAS ACOMETIDAS.

a- Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales, pasarán en el momento de su terminación, a propiedad del Ayuntamiento, a todos los efectos, en la parte correspondiente a vías públicas, quien se encargare de su conservación.

b- En el caso de que sea factible que a dicha conducción puedan enganchar otros propietarios conjuntamente, deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquellos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstienen, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes, por los servicios técnicos municipales: acción que habrá de ser la adecuada para las necesidades futuras de la zona afectada por las conducciones.

Los propietarios, a efectos de cooperación económica para la realización de las obras, con los que tienen dentro de una franja con lados exteriores paralelos a la conducción objeto de este artículo y distantes, cada una, 50 m., del eje de la misma y con una longitud a la de dicha conducción.

c- En el plazo de cinco años no se autorizará por el Ayuntamiento concesión de enganche a la acometida a aquellos propietarios que, en su día, se abstuvieran de cooperar económicamente, aplicándoseles la ordenanza, con fin no fiscal, que estuviese en vigor.

En Valenzuela de Calatrava, a 24 de Abril de 2023

El Alcalde

Fdo.: Honorio Cañizares Nielfa

Sometido el asunto a votación, el Pleno de la Corporación, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, con seis votos a favor (correspondientes cuatro al G.M.S y dos al G.M.P), ningún voto en contra y ninguna abstención, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**P3/3.- DACIÓN DE CUENTA DE LOS DECRETOS DICTADOS POR LA ALCALDÍA PRESIDENCIA.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 42 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se da cuenta al Pleno del texto íntegro de todos los Decretos dictados por el Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación desde la última sesión plenaria celebrada el **día 28 de Febrero de 2023**.

Se procede por el Sr. Alcalde a dar lectura a las Resoluciones de Alcaldía, cuyo texto literal se inserta a continuación:

NÚMERO	FECHA	EXTRACTO
2023/11	24/02/23	Rectificación error material en Decreto 38/2022 de fecha 2 de agosto de nombramiento de persona idónea para el desempeño de la secretaria del Registro Civil de Valenzuela de Calatrava
2023/12	27/02/23	Aprobación nómina de personal funcionario-laboral y Seguridad Social mes de FEBRERO 2023
2023/13	02/03/23	Alta padrón municipal de habitantes por cambio de residencia
2023/14	03/03/23	Nombramiento Tribunal de Selección JCCM.
2023/15	07/03/23	Revocación de la dedicación parcial a miembro de la Corporación
2023/16	24/03/23	Alta padrón municipal de habitantes por cambio de residencia
2023/17		Error de transcripción
2023/18	28/03/23	Aprobación Bases de convocatoria que regula el proceso de selección del personal ALUMNOS TRABAJADORES del programa para la recualificación y reciclaje profesional :REHABILITACION VIVIENDA FINES SOCIALES II
2023/19	28/03/23	Bases para CONTRATAR TEMPORALMENTE CON CARGO A LA CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES A ENTIDADES LOCALES PARA LA CONTRATACIÓN DE PERSONAS DESEMPLEADAS Y EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL, COFINANCIABLES POR EL FONDO SOCIAL EUROPEO PLUS2 fase _
2023/20	30/03/23	Aprobación Bases de convocatoria que regula el proceso de selección del personal alumnos trabajadores del programa para la recualificación y reciclaje profesional : REHABILITACION VIVIENDA FINES SOCIALES II
2023/21	30/03/23	Aprobación nómina de personal funcionario-laboral y Seguridad Social mes de MARZO 2023

El Pleno queda enterado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



P3/4.- INFORMES DE ALCALDÍA.

No hay

P3/5.- PROPUESTAS Y MOCIONES.

No hay

P3/6.- ASUNTOS QUE PUEDAN SER DECLARADOS URGENTES.

Acto seguido, tras preguntar el Sr Alcalde Presidente si alguno de los Sres./as Concejales/as desea someter a la consideración del Pleno de la Corporación alguna cuestión de urgencia en el marco de lo dispuesto en el art. 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y normas concordantes, no se somete a Pleno ninguna cuestión de tal naturaleza.

P3/7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Abierto el turno de ruegos y preguntas, *D. Francisco Sánchez Alcaide, portavoz del G.M.P simplemente quiere desear suerte a la nueva Corporación para los próximos cuatro años dado el proceso electoral del próximo 28 de Mayo de 2023, y para cualquier cosa que se les pueda necesitar, ahí están, seguimos siendo los mismos.*

Muchas gracias, responde la Alcaldía Presidencia.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde-Presidente levanta la sesión siendo las 17:45 horas, y para constancia de lo que se ha tratado y de los acuerdos emitidos, extendiendo el presente acta de la sesión, que firma el Sr. Alcalde-Presidente conmigo, la Secretaria, que doy fe.

Vº. Bº.

El Alcalde-Presidente,

La Secretaria Interventora

Fdo.: Honorio Cañizares Nielfa.

Fdo.: Begoña Martín López.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.