

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 162

FASCICULO III

19 DE JULIO DE 2010

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

AYUNTAMIENTOS

ILLESCAS

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

ANEXO I

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1.– (OE) Objeto.

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Illescas, estableciendo las condiciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización, uso del suelo y edificación que se lleven a cabo en el término municipal.

Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

Artículo 2.– (OE) Naturaleza jurídica.

Este Plan tiene carácter normativo con categoría de disposición administrativa de carácter general, por lo que tienen, en todo caso, rango reglamentario de carácter originario y no derivado. En su consecuencia, las presentes normas, resultan amparadas por la inderogabilidad singular de los reglamentos, prevista en el artículo 52.2 de la LRJAP-92.

Artículo 3.– (OE) ámbito de aplicación.

El presente Plan de Ordenación Municipal será de aplicación a todo el territorio municipal de Illescas.

Artículo 4.– (OE) Características.

El Plan, debido al carácter de ordenación integral del territorio que supone, es inmediatamente ejecutivo, dejando a salvo las exigencias señaladas en el artículo siguiente, siendo el instrumento urbanístico más adecuado para formalizar la regulación que se persigue, tal y como se desprende de lo previsto en la memoria justificativa.

El POM se adecua a las previsiones contempladas en la normativa estatal y autonómica vigentes, así, su elaboración y tramitación es conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el Decreto 242 de 2004,

de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSR), el Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP) así como en el resto de normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.

Supone a su vez, la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes y de sus planes de desarrollo, constituyéndose en la ordenación urbanística integral del municipio con eficacia normativa para configurarse como el único documento de referencia para la ordenación, desarrollo y ejecución, sin perjuicio de los planes y ordenaciones urbanísticas que incorpora.

Con este documento se da cumplimiento a la exigencia de adaptación dispuesta en la disposición transitoria sexta del TRLOTAU. El POM incorpora los planes y ordenaciones que, en el momento de la aprobación de este documento, se encuentran aprobados o en tramitación.

Se incorporan en su totalidad, proponiendo que su desarrollo y ejecución lo sean conforme a las determinaciones de los planes incorporados, adaptados a las determinaciones estructurantes que definen el modelo propuesto por el POM.

El Ayuntamiento de Illescas garantiza, con este documento y su tramitación, la concertación interadministrativa que se prevé en el Título Segundo del TRLOTAU.

Artículo 5.– (OE) Vigencia.

El Plan de Ordenación Municipal tendrá vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (en adelante, TR LOTAU), y sus Reglamentos.

No obstante se ha previsto la expansión urbana para los doce años siguientes, tal y como señala el artículo 19 del el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998.

La reconsideración total de la ordenación establecida por el POM o de los elementos fundamentales del modelo o solución y, en todo caso, de la ordenación estructural, dará lugar y requerirá la revisión del mismo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del Plan a cualquiera de carácter supramunicipal, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en la materia de ordenación territorial y urbanística y tras audiencia del municipio, podrá disponer el deber de proceder a la revisión del Plan de Ordenación Municipal,

conforme proceda según las circunstancias, fijando plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución del municipio por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril (RCL 1985, 799, 1372; ApNDL 205), reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO

Artículo 6.– (OE) Efectos.

Este Plan de Ordenación Municipal, así como los planes de desarrollo y los proyectos que los ejecuten, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, eficaces, obligatorios y ejecutivos, sin perjuicio de que su validez se entenderá producida desde el momento en que se produzca su aprobación.

Artículo 7.– (OE) Publicidad.

Desde el momento de su publicación el presente plan de ordenación municipal tendrá carácter público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del POM, y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar información del régimen aplicable a un suelo determinado. Todo ello de conformidad con la publicidad de las normas prevista en el artículo 9.3 de la Constitución y el derecho de acceso a registros administrativos consagrado en los artículos 105 de la Constitución Española y 35 y 37 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, en relación con lo previsto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.– (OE) Obligatoriedad.

El Plan de Ordenación Municipal obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, así como a los planes que lo desarrollen y proyectos que lo ejecuten, al estricto cumplimiento de sus términos y determinaciones. El cumplimiento podrá ser exigido por cualquier persona, tenga la condición de interesado o no, mediante el ejercicio de la acción pública urbanística.

Artículo 9.– (OE) Ejecutividad.

La ejecutividad del planeamiento supone que desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de las normas del POM, quedan automáticamente declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el POM al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de dotaciones o equipamientos públicos, y otros usos análogos con fines no lucrativos, así como los suelos necesarios que constituyan zonas de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno rendimiento de éstas. También se legitima con la aprobación del presente POM las expropiaciones que materializan sus determinaciones, y se califican como fuera de ordenación los edificios incompatibles con él.

Artículo 10.– (OE) La Ordenación Urbanística Municipal.

1. La ordenación urbanística (OU) que propone este POM tiene por objeto la determinación de los usos concretos del suelo para la idónea configuración de los espacios urbano y rústico y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, previendo, organizando y programando cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística a que se refiere el número anterior, son estructurantes o detalladas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo PERIM o PPM. Las determinaciones detalladas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Artículo 11.– Determinaciones estructurantes y determinaciones detallada

1. Son determinaciones estructurantes (OE), de la ordenación urbanística las referidas a los elementos y aspecto definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

2. Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución.

3. La composición de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD) son, según lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes:

Determinaciones de la ordenación estructural (OE):

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), y la división de cada una de estas clases en las diferentes categorías.

En concreto, las siguientes determinaciones:

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, y determinación de la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijación un orden básico de prioridades y regulación de las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR).

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada doscientos habitantes.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

8. Establecimiento, para cada unidad de actuación urbanizadora (UA) en el suelo urbano no consolidado (SUNC) y cada sector (S) en suelo urbanizable (SUB), de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

a) En las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y con carácter general, la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores (S) quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40 por 100 ni superior al 60 por 100 de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

Determinaciones de la ordenación detallada (OD):

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones

análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT).

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

4. Detalle de las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

5. Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público justificación por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 del Reglamento de Planeamiento, que será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

6. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) ha previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

7. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

8. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

9. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

10. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

11. El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

12. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

CAPITULO 3. ALTERACION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 12.– (OE) Innovaciones del POM.

La innovación de la Ordenación Urbanística (OU) establecida por el presente POM se efectuará por mediante la revisión o modificación de éste en los términos previstos en los artículos 39 a 41, ambos inclusive, del TRLOTAU y 117 a 122, ambos inclusive, del RP.

Artículo 13.– (OE) Revisión del POM.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 40.2 del TRLOTAU y 118 del RP constituirá revisión del POM la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los

elementos fundamentales del modelo o solución que corresponde a la ordenación urbanística establecida en el POM y, en cualquier caso, la innovación de la ordenación estructural establecida por éste que exija la formulación completa de un nuevo POM.

Así pues, el presente POM establece, en desarrollo de lo expuesto en el apartado anterior que son causas que motiven la revisión del POM:

a) Las innovaciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del POM en la totalidad de su ordenación estructural. En ningún caso se considerará motivo de revisión la reconsideración parcial de la ordenación estructural o de la ordenación detallada establecida por el POM.

b) Cuando hubiesen transcurrido más de doce años desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo del acuerdo de aprobación definitiva.

c) Cuando se hayan desarrollado y ejecutado física y jurídicamente las determinaciones del POM en el suelo urbanizable en más de las dos terceras partes del suelo que el presente POM delimita como tal.

d) Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes municipales a los supramunicipales y, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia al municipio disponga el deber de proceder a la revisión en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 40 del TRLOTAU.

e) Cuando, transcurrido un año desde la entrada en vigor de Ley del Suelo 8 de 2007, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, y la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

2. La revisión del POM supondrá el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

Artículo 14.– (OE) Modificación del POM.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del RP toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en lo dispuesto en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. La modificación del POM se tramitará con la consideración dispuesta en el artículo 41.2 del TRLOTAU y 119.2 del RP.

3. La modificación del POM podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del POM, conforme disponen los artículos 41.3. del TRLOTAU y la Modificación por Ley 12 de 2005, de 27 de diciembre y 119.3 del RP, deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación de suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinaciones del POM una vez expirado el plazo por éste señalado en cualquier forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

CAPITULO 4. NORMATIVA Y ADAPTACION

Artículo 15.– (OE) Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. La normativa urbanística vigente es la siguiente:

1.– En cuanto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo:

a) Legislación estatal:

–Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, del Suelo.

–Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1

de 1992, de 26 de junio (TRLS-92) en aquellos preceptos que son de aplicación.

–Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346 de 1976, de 9 de abril (TRLS-76) en aquellos preceptos que son de aplicación.

b) Legislación autonómica:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

–Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

–Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.–En cuanto al régimen de valoraciones del suelo y de los supuestos indemnizatorios básicos por actuaciones urbanísticas: Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo. Todo ello sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica.

3.–En cuanto al régimen de planeamiento:

Contenido sustantivo y documental:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

–Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

–Decreto 87 de 1993, de 13 de julio, que regula los Catálogos de Suelo de uso Residencial Público.

–Decreto 242 de 2004, de 27 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio (LCLM 1998/143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

–Orden 31 de marzo de 2003, que aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos y deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

4.–En cuanto al régimen de la gestión urbanística:

Gestión directa: Reparcelación, expropiación:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística

–Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo.

–Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa y su Reglamento

Gestión indirecta: Programa de Actuación Urbanizadora:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística

5.–En cuanto al régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el textorefundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística

–Derecho estatal supletorio: Real Decreto 3288 de 1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

6.–En cuanto al régimen jurídico comprensivo de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad ligada a actos urbanísticos:

–Legislación estatal inserta en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS-92).

–Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093 de 1997, de 4 de julio (RIRP-97).

7.–En cuanto al régimen ambiental:

a) Legislación estatal:

–Real Decreto Legislativo 1 de 2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Impacto Ambiental.

–Ley 34 de 2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

–Real Decreto 1341 de 2007, de 11 de octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.

–Real Decreto 1367 de 2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37 de 2003, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica objetivos de calidad y emisiones acústicas

–Real Decreto Legislativo 4 de 2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de junio

–Ley 26 de 2007, de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental

–Ley 27 de 2006, de 18 de julio, por la que se regula los derechos de acceso a la información y participación pública y de acceso a al justicia en materia de medio ambiente.

–Ley 9 de 2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

–Ley 1 de 2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

–Real Decreto 9 de 2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

–Ley 3 de 2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.

–Ley 8 de 2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre

–Ley 43 de 2003, de 21 de noviembre, de Montes

–Decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

–Ley 16 de 2002, de 1 de julio, de prevención y control integradas de la contaminación.

–Ley 5 de 2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento.

–Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

–Ley 3 de 1995, de 23 de marzo de vías pecuarias

–Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales, modificada por la Ley 40 de 1997, de 5 de noviembre y la Ley 41 de 1997, de 5 de noviembre.

–Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de residuos.

–Ley 11 de 1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

b) Legislación autonómica:

–Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, que regula la evaluación ambiental en Castilla-La Mancha.

–Ley 11 de 2007, de 29 de marzo, de creación del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha.

–Ley 9 de 2003, de vías pecuarias.

–Ley 7 de 2006, de 20 de diciembre, de ordenación de la Ruta Don Quijote.

–Decreto 63 de 2006, de 16 de mayo, del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

–Decreto 178 de 2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5 de 1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha

–Decreto 200 de 2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas

–Decreto 199 de 2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza.

–Decreto 158 de 2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

–Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de gestión de residuos urbanos en Castilla-La Mancha.

–Decreto 33 de 1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha.

–Ley 2 de 1998, de 31 de mayo, de conservación de suelo y protección de cubiertas vegetales naturales.

–Decreto 58 de 1999, de 18 de mayo, que regula el aprovechamiento de la energía eólica a través de parques eólicos.

–Decreto 162 de 1995, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial.

–Real Decreto 1138 de 1990, de reglamentación técnico-sanitaria para abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumos público

–Decreto 79 de 1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

–Decreto 189 de 2005, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de gestión de residuos de construcción y demolición.

–Decreto 32 de 2007, por el que se aprueba el Plan de gestión de los lodos producidos en las estaciones depuradoras de aguas residuales de Castilla-La Mancha.

Artículo 16.– (OE) Contenido documental.

El presente plan de ordenación municipal consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa y justificativa.
- b) Planos de Información.
- c) Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público.
- e) Planos de Ordenación.

Artículo 17.– (OE) Adaptación a planeamiento supramunicipal.

El ajuste del presente planeamiento a las determinaciones que pudieran contemplarse en el planeamiento de carácter supramunicipal que resulte de aprobación posterior al presente plan de ordenación municipal, requerirá en todo caso, la revisión del presente planeamiento, conforme a lo previsto en estas normas del plan de ordenación municipal, y se estará a lo dispuesto en el Título III de TR LOTAU y, en concreto al artículo 39 y concordantes.

Artículo 18.– (OE) Normas de interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se interpretarán basándose en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que han de aplicarse.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y planos de información, prevalecerán aquellos sobre estos, y si la contradicción se produjera entre las normas urbanísticas de ordenación, y la memoria prevalecerán aquellas sobre esta.

4. Con carácter general en cualquier supuesto de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre diferentes documentos del POM, prevalecerán siempre las determinaciones de las Normas Urbanísticas y aquellas de las que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

En todo caso y sin perjuicio de las anteriores determinaciones prevalecerán las determinaciones de las Normas Particulares sobre las Generales, las Normas sobre el resto de textos, los textos sobre los anexos de Sectores, los anexos de Sectores sobre las fichas, las fichas sobre los planos.

5. En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de ordenación escala 1:5.000 de «Clasificación del Suelo» de este Plan de Ordenación Municipal. Si este plano contuviera discrepancias respecto a los de Calificaciones y deslindes de las vías pecuarias, legalmente aprobados, prevalecerán estos últimos.

6. Para todo lo no recogido, indeterminado o impreciso en los anexos de sectores (anexo VI de las Normas Urbanísticas), será de aplicación lo estipulado en la Normas Urbanísticas del POM.

CAPITULO 5. APROBACION

Artículo 19.– (OE) Procedimiento de aprobación del Planeamiento General.

El procedimiento de aprobación del Plan de Ordenación Municipal y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) Durante la redacción técnica de los planes, el municipio que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos de los ciudadanos particularmente afectados.

b) Previa a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la denominada concertación interadministrativa con los municipios colindantes y demás Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados, y con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.

c) Superada la fase de concierto se procederá a su tramitación que se iniciará de oficio por el municipio para su posterior sometimiento al trámite de información pública por el plazo de un mes. En este mismo plazo deberán emitirse informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que previamente se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos. También será necesario el dictamen de los municipios colindantes al que promueve el Plan.

d) Tras la aprobación inicial, se solicita la aprobación definitiva del Plan a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quien iniciará el periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas. Transcurrido el periodo consultivo se procederá a la resolución sobre la aprobación definitiva previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, pudiendo esta resolución formular objeciones.

No obstante lo anterior las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

CAPITULO 6. PUBLICIDAD

Artículo 20.– (OE) Publicidad del Plan.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, y adicionalmente en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» (DOCM), por el órgano que lo hubiese adoptado, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios.

2. La publicación del Plan de Ordenación Municipal producirá los siguientes efectos:

a) Vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que

b) La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 del Reglamentos de Planeamiento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

Artículo 21.– (OE) Depósito del Plan.

Se deberá depositar debidamente diligenciado el Plan de Ordenación Municipal, tanto en el Ayuntamiento de Illescas como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TITULO II. NORMAS DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 22.– (OE) Clasificación del suelo del término municipal.

El suelo del término municipal de Illescas, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 a 47 del TRLOTAU y los apartados 2 y 3 del artículo 19 del RPU, se clasifica en:

Suelo Urbano.

1. Consolidado.

2. No Consolidado.

a) Según el artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.

b) Según el artículo 45.3.B del TRLOTAU

b.1) Unidad de actuación Urbanizadora.

b.2) Unidad de actuación urbanizadora con planeamiento en ejecución.

Suelo Urbanizable.

1. Con planeamiento en ejecución.

2. Con ordenación detallada.

3. Sin Ordenación Detallada.

Suelo Rústico.

1. No Urbanizable de Especial Protección.

a) Ambiental, Natural, Paisajístico y Cultural.

b) Infraestructuras y Equipamientos.

2. Rústico de Reserva.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento que correspondan.

La delimitación exacta de todos estos tipos de suelo queda fijada en los planos de clasificación y su régimen particular se recoge en las presentes Normas.

Artículo 23.– (OE) Suelo Urbano.

1.– Delimitación:

Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU y 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento y cuya delimitación se dibuja en los Planos de Clasificación y Ordenación, en sus diferentes escalas.

Este Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbano los terrenos que:

a) Están ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, están parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Están integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.

2. Categorías:

2.1.—Se clasifican como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del número anterior respecto de los cuales se mantiene, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los terrenos que han sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico de conformidad con sus determinaciones habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

2.2.—Se clasifican como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

a) Los terrenos a que se refiere la letra a) del número 1, en los que se prevé un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

b) Los terrenos a que se refiere la letra b) del número 1, que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadoras (UAs), necesarias para la actividad de ejecución.

c) Los terrenos a que se refiere la letra b) del número 1, que cuentan con planeamiento aprobado que el POM asume e incorpora.

Artículo 24.— (OE) Suelo Urbanizable.

1.—Delimitación: Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el POM, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado, incluye en esta clase por considerarlos aptos para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano, para lo cual los divide en sectores, según dispone el artículo 24 del TRLOTAU y el 19.3 y 38 del RP.

2. Categorías: Este Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las categorías siguientes:

1. Con planeamiento en ejecución:

—Los suelos que contando con planeamiento aprobado definitivamente, y no ejecutado o en fase de ejecución, el POM lo asume e incorpora precisando su ordenación detallada.

2. Con ordenación detallada:

—Los suelos que contando con planeamiento en tramitación, el POM los asume e incorpora, asumiendo la ordenación detallada de los PAUs en tramitación. Con estos sectores se garantiza la existencia de suelo suficiente para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

3. Sin Ordenación Detallada:

—Son los suelos que debiendo transformarse en suelo urbano, el POM divide en recintos denominados sectores sin definir su ordenación detallada.

Artículo 25.— (OE) Suelo Rústico.

1.—Delimitación: Este POM clasifica como Suelos Rústicos, de acuerdo con los artículos 47 del TRLOTAU y 2 del RSR y quedando su delimitación reflejada en los planos de clasificación del suelo.

a) Los que pertenecen al dominio público natural.

b) Los que merecen algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Los que se pretende preservar del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Son merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no es necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 del TRLOTAU.

2. Categorías: Dentro de esta clase de suelo se diferencian las categorías siguientes:

2.1.—El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, en el que se diferencian:

a) Los de protección ambiental:

—Dominio Público Hidráulico (SRNUEPA-CA): Formado por los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

—Dominio Público Pecuario (SRNUEPA-VP): Formado por las vías pecuarias.

b) Los de protección natural:

—Para la conservación de Hábitats (SRNUEPN-CH).

c) Los de protección paisajística:

—Por su valor estético, cultural o natural (SRNUEPP-Vg).

d) Los de protección dultural:

—Por su Interés Arqueológico (SRNUEPC-IA).

e) Los de protección de infraestructuras y equipamientos:

—Para preservar la funcionalidad de las carreteras, ferrocarriles y grandes infraestructuras (SRNUEPI-I)

2.2.—El Suelo Rústico de Reserva (SRR), constituido por los terrenos que no se han adscrito a ninguna de las categorías del epígrafe anterior.

Estas categorías, lo son sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Artículo 26.— (OE) Calificación del suelo por usos globales.

El POM distingue, definiéndose en el título relativo a las condiciones de los usos, los siguientes usos:

—Globales: De acuerdo con el anexo I del RP, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:

-Residencia (R).

-Terciario (T).

-Industrial (I).

-Dotacional (D).

—Pormenorizados.

—Mayoritario.

—Compatible.

—Alternativo.

2. Los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud del presente POM y de los planes que lo desarrollen, se califican para alguno de los siguientes usos o destinos globales con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

I. Residencial

a) Unifamiliar (RU).

b) Plurifamiliar (PU).

c) Comunitario (RC).

II. Industrial.

III. Terciario.

IV. Dotacional:

a) Espacios libres

b) Infraestructuras

c) Equipamiento:

—Educativo

—Sanitario-Asistencial

—Deportivo

—Administrativo-Institucional

—Cultural

—Servicios Urbanos

Artículo 27.— (OD) Calificación del suelo por usos pormenorizados.

En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uso con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización —pero con independencia del dominio y de la intensidad (densidad) de cada tipo de uso—, se distinguen como usos pormenorizados los que se relacionan en la clasificación de los usos recogida en el título relativo a las condiciones de los usos.

CAPITULO 2. LOS SISTEMAS GENERALES

Sección I.— REGIMEN GENERAL

Artículo 28.— (OE) Definición y situaciones.

Según la Disposición Preliminar 11 del TRLOTAU, los Sistemas Generales son las dotaciones integrantes de la

ordenación estructural establecida por el POM, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente y tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general o bien no estar adscritos en particular a ningún sector de la población. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas generales presentan un interés especial para el interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del territorio.

Su delimitación y cuantía se establecen en el POM y en las ordenaciones detalladas que incorpora, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU y 21 a 25, ambos inclusive del RP.

Entre los sistemas generales de infraestructuras-comunicaciones ferroviario y viario se encuentran aquellos incluidos en SRNUEP de infraestructuras consecuencia de la clasificación del suelo conforme a lo señalado en el RSR y en las legislaciones sectoriales. La delimitación de los mismos queda justificada en el punto 9.3.3 de la memoria justificativa y en los artículos 154 y 155 de estas NNUU.

El POM diferencia dos situaciones en las que se pueden encontrar los sistemas generales:

a) Sistemas generales, existentes en la actualidad y ejecutados o en proceso de ejecución, para los que se mantiene su condición como tales.

b) Sistemas generales, que el POM crea en su estructura general y orgánica y cuya obtención y ejecución se produce a través de la ejecución del POM, bien sea por su adscripción y vinculación al desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable, o de manera independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas.

En los planos de Gestión: SSGG (PG-01.1 a PG-01.4) se encuentran reflejados e identificados los SSGG previstos y existentes. En el documento de evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras que se incluye como anexo a la Memoria Justificativa se incluyen la completa descripción de los sistemas generales así como su asignación.

Artículo 29.– (OE) Clasificación.

Los sistemas generales previstos y regulados por el POM, de conformidad con la legislación urbanística, son los siguientes:

- a) Sistema general de Infraestructuras.
- b) Sistema general de Espacios Libres.
- c) Sistema general de Equipamientos.

Sección II.– SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 30.– (OE) Definición y división.

Son aquellos Sistemas urbanos o interurbanos destinados al establecimiento de las comunicaciones, suministros y evacuación, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos. Se distinguen tres grupos:

- a) De comunicaciones.
- b) De infraestructuras sociales.
- c) De infraestructuras energéticas.

Artículo 31.– (OE) De Comunicaciones.

Son aquellos sistemas públicos urbanos e interurbanos destinados al establecimiento de las trazas viarias y ferroviarias, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a este sistema, como son las estaciones de ferrocarril, metro y autobuses, y otras instalaciones de naturaleza análoga.

I) Sistema ferroviario.

El sistema ferroviario comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como las vías, estaciones, almacenes, edificios y demás elementos relacionados con aquél y, además, los correspondientes espacios de protección.

Este sistema impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera de él pero en colindancia con el mismo, tal y como establece la legislación sectorial del transporte ferroviario.

Para los edificios existentes con anterioridad al presente POM, cuya alineación es respetada por éste, prevalecerán las determinaciones contenidas en él.

Los Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable, o a UAs en suelo urbano, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación, y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa sectorial, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planteándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea a distinto nivel. La ejecución de estos pasos se computará como costes de urbanización.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial ferroviaria.

II) Sistema viario.

Se halla constituido por los siguientes elementos:

- Red viaria.
- Reserva viaria.
- Protección viaria.
- Aparcamientos de vehículos.
- Red exclusiva peatonal y ciclista.

II.1) Jerarquización:

- a) Vías estatales.
- b) Vías autonómicas.
- c) Vías locales colectoras.
- d) Vías locales secundarias.

Serán vías estatales y autonómicas aquellas que estén calificadas como tales, o determinen los Planes Sectoriales de los organismos competentes.

Serán vías locales colectoras aquellas arterias de titularidad municipal definidas como tales en el presente POM. Están constituidas por vías que dan prioridad a la circulación del tráfico rodado, que canalizan los desplazamientos urbanos de largo y medio recorrido, configurando la malla principal de comunicaciones de la ciudad.

Serán vías locales secundarias aquellas que estén definidas como tales en el presente Plan, sirvan para conectar los distritos entre sí o constituyan los ejes colectores distribuidores de los barrios.

II.2) Régimen de las vías públicas.

1. Los planos de alineación del POM definen la traza y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales. Sería posible, asimismo, el ajuste del viario general, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora del sistema general así lo aconsejen. El ajuste de vías generales podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.

2. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

3. La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al POM y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.

4. La red de vías pecuarias se regulará por la legislación sectorial correspondiente.

II.3) Limitaciones de uso y propiedad en las márgenes de las vías de comunicación: El régimen Urbanístico aplicable a las márgenes de las vías de comunicación se recoge en la Norma Urbanística del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

II.4) Intervención en la edificación: Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías

integrantes del sistema viario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a licencia municipal.

La administración municipal recabará de los órganos competentes el preceptivo informe. Los informes denegatorios por razones de competencia estatal o autonómica producirán los efectos determinados en la legislación sectorial de carreteras.

Artículo 32.– (OE) De infraestructuras sociales.

Son aquellas redes Públicas urbanas e interurbanas destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como vertederos de basuras, depósitos y redes de agua, depuradoras y redes de saneamiento.

Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Artículo 33.– (OE) De infraestructuras energéticas.

Son aquellas redes públicas urbanas o interurbanas destinadas al suministro de energías, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como centrales y redes de energías eléctricas, estaciones y redes de distribución de gas.

Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Sección III.–SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

Artículo 34.– (OE) Definición y división.

Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas a cubrir las necesidades de equipamiento que tiene la población del municipio.

Se distinguirá entre:

- a) Zonas verdes y espacios libres.
- b) Equipamientos.

Artículo 35.– (OE) Zonas verdes y espacios libres.

El sistema estará constituido por los espacios urbanos, parques públicos y las áreas públicas destinadas a la relación de las personas, al ocio, manifestaciones culturales, usos recreativos, como plazas, áreas de juego, jardines y parques, y otras instalaciones análogas que estén grafiados en los planos.

I. Zonas verdes

i. Las zonas verdes se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En toda caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

ii. Condiciones generales.

1. El sistema de espacios libres destinados a parques urbanos, jardines y plazas, se adaptará al modelado de los terrenos en la medida de lo posible con el fin de alcanzar modelo sostenible; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter, pero siempre teniendo en consideración el diseño urbano.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc, se preservarán y potenciarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones

del planeamiento. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes.

4. Se tratarán las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras.

II. Los espacios libres serán el resto de espacios urbanos no incluidos en el punto anterior.

Artículo 36.– (OE) Equipamientos.

1. Son todos aquellos centros al servicio de la población, destinados a usos que se consideren necesarios para el desarrollo comunitario Podrán ser de carácter supramunicipal, municipal o local.

2. Los posibles destinos de las parcelas calificadas de equipamiento son los siguientes:

a) Educativo (EDU): Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.

b) Deportivo (DE): Instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.

Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

c) Cultural (CU): Bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad,

d) Sanitario-asistencial (SA): Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada..

e) Administrativo-institucional (AI): Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

f) Servicios urbanos (SE): Instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

3. Los equipamientos se destinarán al uso asignado en los planos de Ordenación.

Sección IV.– DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS

Artículo 37.– (OE) Determinaciones.

En lo que se refiere a los sistemas de redes públicas:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública de sistema general.

b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará en los proyectos técnicos correspondientes.

c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de determinaciones detalladas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

CAPITULO 3. REGIMEN JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 38.– (OE) Delimitación del derecho de propiedad.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. Los derechos y los deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, en su caso, calificación urbanística.

2. El cumplimiento de los deberes es condición previa para el ejercicio de las facultades urbanísticas. Tanto el cumplimiento

de los deberes como el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad deberán producirse en los términos dispuestos por la legislación urbanística y este Planeamiento General, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada.

3. La clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la delimitación del contenido del derecho de propiedad.

4. La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el planeamiento establece de conformidad con la clasificación urbanística de los predios.

5. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.

6. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

7. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma, se producirá en los términos fijados por la Ley.

Artículo 39.– (OE) Contenido normal de la propiedad.

1. Forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento.

Artículo 40.– (OE) Condiciones generales para poder edificar.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.

b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo

vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.

g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.

h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Artículo 41.– (OE) Facultades urbanísticas de la propiedad.

Derechos:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

1.1. El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística.

1.2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TrLOTAU y las establecidas para esta clase de suelo en el Título VI de estas NNUU.

1.3. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos previstos en el apartado 1.1 comprenden los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija,

por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122 del TrLOTAU.

b) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

1.4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado 1.1 incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias. En este último supuesto, los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

1.5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento territorial y urbanístico o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación territorial y urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1.1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este POM o en la legislación urbanística.

Deberes:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no

debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

1.1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 42.- (OD) Aprovechamiento tipo.

Es la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

Representa, por tanto, la relación entre la suma de las superficies edificables de un área determinada, homogeneizadas en función de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación entre los usos pormenorizados y la superficie total del área.

Es el parámetro que se fija por el POM para cada una de las áreas de reparto o ámbito espacial de referencia en que se divide el suelo clasificado como urbano y urbanizable, calculándose en la forma establecida por la legislación urbanística.

Determina la relación entre el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, y la superficie total de la misma excluida la superficie de terreno dotacional público

ya afectado a su destino. Se expresa en Unidades de aprovechamiento de vivienda libre plurifamiliar.

Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante, es decir el que dispone de mayor superficie edificable o uso mayoritario, según la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 43.– (OE) Aplicación del aprovechamiento tipo.

Según las condiciones de desarrollo del POM, el aprovechamiento tipo se aplicará:

a) Directamente sobre la superficie total de un solar, cuando éste tenga definidas alineaciones y rasantes, en Suelo Urbano Consolidado, siempre que el plan prevea en el mismo un incremento de edificabilidad.

b) Sobre la superficie total de una UA, incluidos viales interiores y suelos dotacionales de cesión obligatoria y gratuita, en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 44.– (OE) Aprovechamiento Privativo o Susceptible de Apropiación (A.S.A.).

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

El conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en una UA tienen derecho al 90 por 100 del Aprovechamiento Tipo del área de reparto en que se encuentre o el que se establezca en su caso de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 45.– (OE) Aprovechamiento Objetivo o Real (A.R.).

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

El Aprovechamiento Real podrá ser igual, superior o inferior que el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación.

Artículo 46.– (OE) Aprovechamiento preexistente.

Es la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

Artículo 47.– (OE) Excedente de aprovechamiento.

Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

Artículo 48.– (OE) Adquisición de un excedente de aprovechamiento.

Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el TRLOTAU. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas del mismo texto legal. Los particulares no pueden materializar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 49.– (OE) Área de reparto.

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

La oportunidad y condiciones para la delimitación de las áreas de reparto serán las definidas en el artículo 70 del TRLOTAU.

Artículo 50.– Régimen transitorio de las determinaciones de planeamiento anterior.

1. El régimen transitorio en las edificaciones fuera de ordenación será el establecido en el artículo 83 y siguientes de

la presente Normas, tanto para las edificaciones fuera de ordenación, como para las edificaciones parcialmente incompatibles.

2. Se incorporan al suelo urbano consolidado (SUC) aquellas Unidades de Ejecución (UE) y Ordenaciones Aprobadas (OA) establecidas así en el planeamiento anterior, que han alcanzado el suficiente grado de ejecución y edificación como para encontrarse en la situación que exige la Ley del suelo para que se clasifiquen como tal y que son:

O.A. 1	S.U.C.	U.E. 1	S.U.C.
O.A. 2	S.U.C.	U.E. 3	S.U.C.
O.A. 3	S.U.C.	U.E. 8	S.U.C.
O.A. 4	S.U.C.	U.E. 9	S.U.C.
O.A. 5	S.U.C.	U.E. 10	S.U.C.
O.A. 6	S.U.C.	U.E. 11	S.U.C.
O.A. 7	S.U.C.	U.E. 12	S.U.C.
O.A. 8	S.U.C.	U.E. 14	S.U.C.
O.A. 9	S.U.C.	U.E. 15	S.U.C.
O.A. 10	S.U.C.	U.E. 16	S.U.C.
O.A. 11	S.U.C.	U.E. 18	S.U.C.
O.A. 12	S.U.C.	U.E. 19	S.U.C.
O.A. 13	S.U.C.	U.E. 20	S.U.C.
O.A. 14	S.U.C.	U.E. 22	S.U.C.
O.A. 15	S.U.C.	U.E. 23	S.U.C.
O.A. 16	S.U.C.	U.E. 24	S.U.C.
O.A. 18	S.U.C.	U.E. 25	S.U.C.
O.A. 19	S.U.C.	U.E. 26	S.U.C.
O.A. 20	S.U.C.	U.E. 27	S.U.C.
O.A. 21	S.U.C.	U.E. 28.1	S.U.C.
O.A. 22	S.U.C.		
O.A. 24	S.U.C.		
O.A. 25	S.U.C.		
O.A. 26	S.U.C.		
O.A. 27	S.U.C.		
O.A. 28	S.U.C.		
O.A. 29	S.U.C.		
O.A. 30	S.U.C.		
O.A. 31	S.U.C.		
O.A. 32	S.U.C.		
O.A. 33	S.U.C.		
O.A. 34	S.U.C.		
O.A. 35	S.U.C.		

En estos suelos son de aplicación las condiciones establecidas en los documentos del POM desde el momento de la aprobación definitiva del mismo.

3. Se incorporan al suelo urbano consolidado (SUC) aquellas áreas (A), sectores (S), suelos aptos para urbanizar (SAU) clasificados así por el planeamiento anterior, que han alcanzado el suficiente grado de ejecución y edificación como para encontrarse en la situación que exige la Ley del suelo para que se clasifiquen como tal y que son:

A1 s1	S.U.C.	AIRBUS	S.U.C.	S.A.U. 1	S.U.C.
A1 s2	S.U.C.	El Molino	S.U.C.	S.A.U. 2	S.U.C.
A1 s3	S.U.C.	Los Pradillos	S.U.C.	S.A.U. 4	S.U.C.
A1 s4	S.U.C.	Veredilla	S.U.C.	S.A.U. 5	S.U.C.
A1 s5	S.U.C.			S.A.U. 6	S.U.C.
A1 s6	S.U.C.			S.A.U. 7	S.U.C.
A1 s7	S.U.C.			S.A.U. 8	S.U.C.
A2 s2	S.U.C.			S.A.U. 9	S.U.C.
A3 s2	S.U.C.			S.A.U. 10	S.U.C.
A3 s3	S.U.C.			S.A.U. 11	S.U.C.
A4 s1	S.U.C.				
A4 s2	S.U.C.				
A4 s3	S.U.C.				
A4 s4	S.U.C.				
A5 s1	S.U.C.				
A5 s2	S.U.C.				
A5 s3	S.U.C.				
A5 s4	S.U.C.				
A5 s5	S.U.C.				
A5 s6	S.U.C.				

En estos suelos son de aplicación las condiciones establecidas en los documentos del POM desde el momento de la aprobación definitiva del mismo.

4. Las Unidades de Ejecución (UE) y Ordenanzas Aprobadas (OA) que contaran con planeamiento en ejecución y que han sido incorporados por el POM, como suelo urbano no consolidado con planeamiento en ejecución (SUNC PE), se desarrollarán con las determinaciones estructurantes y detalladas establecidas por el POM desde su entrada en vigor, habiendo mantenido el POM las determinaciones de los PAUs aprobados. Estas Unidades y Ordenanzas se identifican como:

U.E. 2	SUNC PE 01
U.E. 5	SUNC PE 02
U.E. 17	SUNC PE 04
U.E. 21	SUNC PE 03
U.E. 28.2	SUNC PE 07
O.A. 17	SUNC PE 05
O.A. 23	SUNC PE 06

5. Los sectores de suelo urbanizable que contaran con planeamiento en ejecución y que han sido incorporados por el POM, como sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE), se desarrollarán con las determinaciones estructurantes y detalladas establecidas por el propio POM desde su entrada en vigor, recogidas en los planos del POM, en las NNUU y sus anexos. Estos sectores se identifican como:

S.A.U. 3	SUB PE 12
S.A.U. 12	SUB PE 13
S.A.U. 13	SUB PE 01
Ampliación S.A.U. 13 Fase I	SUB PE 03
Ampliación S.A.U. 13 Fase II	SUB PE 04
S.A.U. 14	SUB PE 02
S.A.U. 15	SUB PE 16
S.A.U. 16	SUB PE 07
A2 s1	SUB PE 06
Alameda del Señorío	SUB PE 05
Boadilla industrial	SUB PE 09
Carcavas 2	SUB PE 08
El Paño Frances	SUB PE 15
El Rabanal	SUB PE 11
PSI PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO	SUB PE 14
Veredilla II	SUB PE 10

6. Los ámbitos que cuenten con planeamiento en tramitación, clasificados por el POM como suelo urbanizable, en los que se ha establecido su ordenación estructural e incorporado su ordenación detallada (SUB cO), se ajustarán a las determinaciones estructurantes y detalladas establecida por el propio POM desde su entrada en vigor, recogidas en los planos del POM, las NNUU y sus anexos. Estos ámbitos están identificados como:

Cárcavas 1	SUB cO 07
CARCAVAS 4	SUB cO 09
Los Pradillos II	SUB cO 08
SECTOR A	SUB cO 01
SECTOR B	SUB cO 02
SECTOR C	SUB cO 03
SECTOR D	SUB cO 04
SECTOR E	SUB cO 05
Veredilla III	SUB cO 10
A3 s1	SUB cO 06

7. Los ámbitos que cuenten con planeamiento en tramitación, clasificados por el POM como suelo urbanizable, en los que únicamente se ha establecido determinaciones de la ordenación estructural (SUB sO), les será de aplicación el régimen establecido por la vigente legislación para el suelo urbanizable sin ordenación detallada. El ámbito se desarrollará con el correspondiente instrumento de desarrollo que deberá ajustarse a las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el POM, recogidas en los planos del POM, en las NNUU y sus anexos.

CARCAVAS 5	SUB sO 13
PaTechMa	SUB sO 12

8. De existir disconformidad entre las determinaciones del instrumento de desarrollo del ámbito incluidas en los anexos de los sectores y las NNUU del POM, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del POM.

TITULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL POM

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 51.- (OE) Directrices del modelo de evolución urbana.

Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el POM para los doce años siguientes a su entrada en vigor y que se recogen en la Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación y que básicamente son:

- La localización del uso residencial al oeste de la autovía A-42 y al norte del arroyo Viñuelas con la finalidad de «unir» el núcleo tradicional con el Señorío de Illescas.
- La localización del uso industrial al oeste de la A-42 y al sur del arroyo Viñuelas y al este de la A-42.

- El tratamiento del casco como patrimonio de identidad de Illescas.
- Los bienes y elementos de protegidos.
- El tratamiento de los bienes de dominio y uso público y las servidumbres y afecciones que se derivan de su legislación específica y del patrimonio cultural y arqueológico.
- El soterramiento del ferrocarril y las condiciones de los sectores vinculados al mismo que incorpora el POM.
- La ejecución del Plan Especial de Infraestructuras de iniciativa municipal previa o simultáneamente a la ejecución de los sectores que garantice la coordinación de las propuestas de cada sector.
- La propuesta de los viarios de sistema general y, en particular los de circunvalación que eviten los tráfico de paso por el núcleo urbano y urbanizable.
- La conversión en viario y espacio libre de uso público de la traza soterrada del ferrocarril como elemento de identidad y unión entre los núcleos residenciales al oeste de la Autovía A-42.
- El modelo urbano compacto que propone el POM y que conlleva la no expansión de los núcleos residenciales dispersos.
- El orden de prioridades para la formulación de PAU's en Suelo Rústico de Reserva.

Artículo 52.- (OE) Determinaciones sobre la división del suelo.

1. La totalidad del suelo urbano del término municipal de Illescas se divide en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), siendo cada una áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de las ordenación urbana.

2. En el suelo urbano consolidado, el POM establece las siguientes determinaciones estructurales, teniendo el resto el carácter de detalladas:

- El uso global.
- La intensidad y densidad edificatoria.
- El aprovechamiento tipo y los factores de ponderación entre los diferentes usos pormenorizados, que el POM entiende como autorizables o compatibles con el uso característico de cada zona de ordenanza.

3. En el suelo urbano no consolidado se delimitan las UA'S, definiendo su ordenación detallada. Desarrollándose las mismas mediante in programa de Actuación Urbanizadora con los contenidos establecidos en el artículo 110 del TRLOTAU.

Se especifican las Ordenanzas de aplicación para cada UA, constituyendo cada una de ellas un área de reparto y una Unidad de Actuación Urbanizadora.

4. El POM divide la totalidad del suelo urbanizable en sectores que han de ser objeto de desarrollo y establece determinaciones de la ordenación detallada de los que se encuentran en contacto con el Suelo Urbano.

Se adscriben a los sectores los sistemas generales a efectos de su obtención y ejecución, según lo dispuesto en estas Normas.

5. En los sectores del suelo urbanizable el POM establece las siguientes determinaciones estructurales:

- El uso global.
- La intensidad y densidad edificatoria.
- Los factores de ponderación entre los diferentes usos globales y pormenorizados que el POM entiende como autorizables o compatibles con el característico del área.

d) El porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a algún régimen de protección pública distinguiendo entre las que sólo pueden dedicarse a d de precio tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública, según lo establecido en el Decreto 38 de 2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

- Los sistemas generales adscritas a cada sector.
- Los objetivos y criterios para la localización de redes locales de equipamiento, zonas verdes y la ordenación detallada que defina el planeamiento.

6. En el Suelo Rústico No urbanizable de Especial protección (SRNUEP) el POM establece las categorías de:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental dominio público hidráulico (SRNUEPA-CA).
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental vías pecuarias (SRNUEPA-VP).
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural. Conservación de hábitats (SRNUEPN-CH).
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística. (SRNUEPP-VG).
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural. Interés arqueológico (SRNUEPC-IA).
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección infraestructuras (SRNUEPI-I).
- Suelo rústico de reserva (SRR).

Artículo 53.- (OE) Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que este POM le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, UA y sector se establece, con el carácter de determinación estructural de la ordenación urbanística, el uso global.

2. La ordenación detallada de los usos en cada delimitación de suelo en que se ha dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada UA o sector de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

3. En el desarrollo de las determinaciones detalladas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global.

CAPITULO 2. DESCRIPCION GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS

Artículo 54.- (OE) Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El POM se desarrollará según cada clase y categoría de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución, regulados en los artículos 26 a 29, ambos inclusive del TRLOTAU y 53 a 97, ambos inclusive y 110 del RP.

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo):

-Planes Parciales (P.P.) ya sea de mejora o de desarrollo de la ordenación del POM en suelo urbanizable.

-Planes Especiales (P.E.) con la finalidad de:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

-Con las mismas finalidades señaladas anteriormente y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma interior para áreas concretas de suelo urbano no consolidado, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones

de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación

b) Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):

-Estudios de Detalle (E.D.), sólo en suelo Urbano y Urbanizable (en desarrollo de P.P.). No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente debiendo adecuarse a lo señalado en el artículo 28 del TRLOTAU.

-Ordenanzas Especiales (bioclimáticas, ahorro de agua, vertidos industriales y terciarios, proyectos de urbanización, control de ruidos y vibraciones, recreo infantil, antenas, etc.), se redactarán independientemente del presente Plan.

-Catálogos, de bienes y espacios protegidos.

c) Los Programas y Proyectos para la ejecución física y jurídica son:

-Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

-Proyectos de Reparcelación (PR).

-Proyectos de Urbanización (PU).

-Proyectos de Obras públicas ordinarias (POPO).

-Proyectos de edificación.

2. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en el apartado precedente contendrán las determinaciones previstas en el TRLOTAU y Reglamentos vigentes, así como aquellas otras que se determinen expresamente en este POM.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 55.- (OE) Condiciones generales.

El desarrollo y ejecución del POM y de las ordenaciones detalladas que contiene, se realizará conforme a los principios rectores establecidos en los artículos 2 a 8, ambos inclusive, del TRLOTAU y, la ejecución se regirá por lo dispuesto en el título quinto del TRLOTAU aplicado a las concretas determinaciones del POM.

Artículo 56.- (OE) Los Planes Parciales.

Los Planes Parciales tendrán por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya el presente Plan de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éste, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en este Plan de Ordenación Municipal.

La elaboración y tramitación de los Planes Parciales se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan.

b) Redactado el Plan Parcial correspondiente, el Ayuntamiento de Illescas lo someterá a información pública durante veinte días. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

c) Los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y su aprobación definitiva corresponde al Pleno de este Ayuntamiento.

d) Los Planes Parciales que afecten a elementos de la ordenación estructural, requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública e informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Pleno de este Ayuntamiento

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 26 y 38 del TRLOTAU y 53 a 64 y 137 a 139 del RP.

Artículo 57.– (OE) Los Planes Especiales.

Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora, de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso, las de la ordenación estructural, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo rotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Los Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada cumplirán los mismos requisitos de elaboración y tramitación establecidos en el artículo anterior para los Planes Parciales.

Los Planes Especiales, que no sean de reforma interior y que afecten a elementos integrantes de la ordenación estructural, seguirán el mismo procedimiento para su aprobación del establecido para la tramitación del Plan de Ordenación Municipal

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 36 a 38 del TRLOTAU y 76 a 84, 140, 141 del RP.

Artículo 58.– (OE) Los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones, según proceda:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que se elaboren en desarrollo del presente Plan.
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento correspondiente.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 38 del TRLOTAU y 72 a 75, 144 y 145 del RP.

CAPITULO 4. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA EJECUCION FISICA Y JURIDICA

Artículo 59.– (OE) Los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

- a) Una alternativa técnica conformada por:
 - Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en este Plan de Ordenación o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento.

–Anteproyecto de urbanización que como mínimo deberá definir las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; memoria de calidades; definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; características básicas de la red de evacuación de aguas y capacidad potente de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización

b) Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

c) Una proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relación entre el urbanizador y los propietarios, estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador; e, incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición.

5. Cuando se tramiten Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta, cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica. El Alcalde solicitará al Pleno su desestimación o someterá la alternativa a información pública. Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público.

Vencido el plazo anterior, y durante los diez días siguientes podrán presentarse proposiciones jurídico-económicas y propuesta de convenio, que se presentarán en plica cerrada.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En todo lo no establecido en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 110 y 117 a 124 DEL TRLOTAU.

Artículo 60.– (OE) Los Proyectos de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación tienen como finalidad la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto lo siguiente:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

- b) La regulación de las fincas o parcelas existentes.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.

e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

El área reparcelable, podrá ser discontinua y se definirá en el propio proyecto de reparcelación, no teniendo que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

Los Proyectos de Reparcelación se ajustarán a las disposiciones establecidas en los artículos 92 a 95, ambos inclusive del TRLOTAU y supletoriamente en el Reglamento de Gestión del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 3288 de 1978, de 25 de agosto).

Artículo 61.– (OE) Los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

Los Proyectos de Urbanización que formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora podrán integrar en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica, los cuadros de precios y el presupuesto.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente al Programa de Actuación Urbanizadora desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto y contenido precisar las condiciones necesarias para ejecutar las obras establecidas en el artículo 111 del TRLOTAU según lo establecido en los artículos 98 a 101 del RP. Se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 146 y 147 del RP y tendrán los efectos establecidos en sus artículos 160 y 161.

Artículo 62.– (OE) Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias tienen por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. A través de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias podrán delimitarse unidades de actuación.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias precisarán las condiciones necesarias para la ejecución de las obras que constituyen su objeto conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU.

Artículo 63.– (OE) Los Proyectos de Edificación.

Los Proyectos de edificación tendrán los contenidos necesarios para la obtención de la preceptiva licencia conforme a lo dispuesto en los artículos 160 a 173 del TRLOTAU además de lo requerido en la normativa sectorial que le sea de aplicación y en la Ley general de la edificación.

CAPITULO 5. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Sección I.– ACTUACIONES URBANIZADORAS

Artículo 64.– (OE) La gestión directa de la actuación urbanizadora.

1. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista

tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

2. La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando la forma de gestión directa, propia y cooperativa, convenios interadministrativos de colaboración, consorcios urbanísticos o delegación intersubjetiva de competencias, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

Artículo 65.– (OE) La gestión indirecta de la actuación urbanizadora.

La llevará a cabo el Agente Urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, como agente responsable de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador podrá, en cualquier momento, escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. También podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, en cuyo caso deberá dar cuenta a ésta.

El Programa de Actuación urbanizadora regulará las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados. Éstos podrán declinar cooperar con el agente urbanizador, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, y podrán renunciar a ellos si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

La gestión indirecta de la actuación urbanizadora se regula en los artículos 117 a 125 del TRLOTAU.

Sección II.– ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 66.– (OE) Actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

1. A los efectos de la gestión urbanística en suelo urbano, a todo solar o parcela cualquiera que fuese su uso, dominio o localización, el Plan le otorga un aprovechamiento privativo (parte del aprovechamiento tipo asignado), uniforme para la zona de ordenanza en que se localiza, que sirve de base para la definición del contenido normal de la propiedad y delimita las facultades del derecho de edificación.

2. Todos y cada uno de los propietarios de terrenos incluidos en una misma zona de ordenanza tendrán derecho al aprovechamiento privativo establecido para cada solar de ése área, que constituirá su Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA).

3. Todo solar, en suelo urbano no consolidado, por aplicación sobre su superficie del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) y de las condiciones normales o excepcionales de edificación y de usos que le afecten conforme a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal que dan lugar a su Aprovechamiento Objetivo o Real (AR), siendo este último el preexistente, se encontrará en alguna de las situaciones siguientes:

a) El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) aplicado sobre la superficie del solar es igual o superior al Aprovechamiento Real (AR).

Se realiza sobre el mismo una autoacumulación del aprovechamiento, edificándose según las condiciones de edificación y uso que le son de aplicación.

Cuando este solar esté afectado por una zona verde o un equipamiento público, señalado por el Plan, el suelo correspondiente será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, una vez acumulado su aprovechamiento en la zona edificable del solar o, en su caso distribuido con otro propietario

que se encuentre en situación inversa; o enajenado directamente a la Administración actuante.

b) El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) aplicado sobre la superficie del solar es inferior al Aprovechamiento Real (AR).

En este caso se podrá optar por las siguientes alternativas:

–Agotar exclusivamente el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente al solar, si no existen condiciones excepcionales obligatorias. En este caso se procederá como en el apartado a) anterior (autoacumulación).

–Agotar todo el aprovechamiento que dan las condiciones de edificación y uso mediante la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).

4. Los solares calificados total o parcialmente por el Plan como equipamiento, zonas verdes o sistemas de comunicación de uso y dominio público, podrán transferir el aprovechamiento de la parte afectada, siempre que no hubiesen autoacumulado, según el régimen establecido para las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) del artículo siguiente.

En todo caso el suelo calificado para los citados usos públicos será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 67.– (OE) Régimen jurídico de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Los propietarios de terrenos urbanos que estén calificados como redes públicas de comunicaciones y sus zonas de protección o de espacios libres para parques y zonas verdes públicas, equipamiento comunitario y centros públicos, o de inmuebles incluidos en zonas sujetas a protección para la conservación del patrimonio urbano, podrán transferir, voluntariamente o a requerimiento de la Administración actuante, la totalidad o parte del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación que les corresponda en virtud del Aprovechamiento Tipo asignado, con la exclusiva finalidad de edificar simultáneamente en aquellos otros solares que tuviesen atribuido un Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación fijado, conforme al número 2 siguiente, con las condiciones, garantías, cuantías y coeficientes de ponderación de usos y zonas que se prevén en este Plan.

2. Recíprocamente, en los solares que, por su específico señalamiento, condiciones de edificación y uso y localización urbanística obtuvieran un Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación asignado por el Plan, se podrá imponer la previa disponibilidad en los mismos de la totalidad del Aprovechamiento Real que les corresponda, por virtud de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico regulada en este artículo.

3. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico a que se refieren los números anteriores se realizarán por los procedimientos establecidos en los artículos 73, 74 y 75 del TRLOTAU, e implicarán la cesión gratuita a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, del suelo que corresponda al aprovechamiento transferido.

4. Las edificaciones o instalaciones existentes, en su caso, sobre el suelo cedido serán tasadas por su valor material actual, independientemente del valor urbanístico de su suelo, siendo aquél nulo cuando hubiesen sido declaradas en estado ruinoso.

5. Las parcelas y edificios destinados en el Plan a establecimientos de servicios públicos, red de comunicaciones o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros equipamientos comunitarios de dominio público o sistemas de redes públicas, son de cesión obligatoria al municipio y quedan declarados de utilidad pública y de necesaria ocupación a los efectos de expropiación u ocupación directa; salvo que sus propietarios optasen voluntariamente por transferir su aprovechamiento y ceder los terrenos a la Administración.

6. La Administración actuante afectará el suelo cedido como consecuencia de las T.A.U. a los destinos previstos en el POM lo en los Planes que lo desarrollan. De no especificar el Plan su concreto destino, los inmuebles adquiridos por virtud de las cesiones quedarán afectados en todo caso a usos públicos o de interés público o social, pero sin pérdida en ningún caso de la propiedad municipal sobre los mismos.

7. En ningún caso podrá otorgarse licencia para la edificación en solares de Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación a que se refiere el número 2 anterior, sin que conste fehacientemente la inscripción registral de la T.A.U. a través de la cual se haya aportado el exceso de aprovechamiento, o se haya materializado la cuantía económica sustitutiva.

Artículo 68.– (OE) Criterios de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. El suelo para la cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de reserva de dominio público señaladas en el propio solar; y cuando éstas no existieran, o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta, mediante la acumulación del aprovechamiento de ésta en el solar edificable (T.A.U.).

2. El Ayuntamiento, para aceptar la cesión de suelo previa a la concesión de la licencia, podrá imponer las condiciones necesarias en el señalamiento de la ubicación exacta, dimensiones unitarias apropiadas, accesos o servidumbres, proximidad a otros bienes de dominio público, etc., referentes a la parcela que voluntariamente se le cede; condiciones y servidumbres que figurarán en la licencia y en el registro de las parcelas segregadas respectivas. En otro caso, podrá rechazar la cesión y proponer lugares alternativos. Similares condiciones podrá imponer para aceptar la cesión de inmuebles, que por razones económicas constituyesen una carga excesiva, ponderándola con criterios sociales, culturales o de utilidad pública.

3. Todo solar o parte del mismo señalado como zona de uso público, cualquiera que fuese el Aprovechamiento Real de la edificación existente sobre el mismo, podrá ceder mediante Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, únicamente la superficie de destino público excedente disponible no acumulada, o acumulable, suponiendo que se le aplicaran todas las condiciones normales o excepcionales de edificación, computando las superficies máximas edificables potenciales, cesiones obligatorias y restos excedentes disponibles.

4. Los solares y edificios de uso público actualmente existentes de propiedad y explotación privadas y de obligada conservación, no son de cesión obligatoria al Ayuntamiento, siéndoles de aplicación las normas de edificación privada a todos los efectos; si bien podrán cederse voluntaria y gratuitamente al Ayuntamiento, libres de cargas y en pleno dominio, siéndole entonces de aplicación las acumulaciones y régimen de T.A.U. como zonas de reserva para uso público.

5. Idéntico tratamiento tendrán los edificios de interés histórico-artístico local que podrán usarse para cualquier fin privado o público compatible con su condición histórica así como cederse en plenitud al Ayuntamiento según el número anterior para destinarlos a fines públicos de dominio público.

6. Las acumulaciones, transferencias, segregaciones, parcelas resultantes, cesiones y demás datos urbanísticos que el ejercicio de estos artículos crearan sobre las propiedades, quedarán registradas en la titularidad de las mismas, en sus transmisiones, derribos, ampliaciones o reedificaciones, llevando el Ayuntamiento la correspondiente información a disposición de los interesados que lo soliciten.

7. Los derechos de aprovechamiento de los terrenos calificados como zonas verdes o de equipamiento obtenidos por el Ayuntamiento por expropiación, compra directa u otras formas de adquisición, sin que esta compra se haya efectuado a través de un cargo fiscal especial a los usuarios (contribuciones especiales etc.) son susceptibles de transferencias y venta a promotores que los demandaran como consecuencia de la aplicación del Plan.

8. Se considerarán viales susceptibles de transferir su aprovechamiento urbanístico aquellos que, estando señalados en el presente Plan, no estuvieran de hecho abiertos al tránsito en el momento de la aprobación del mismo, o los que fuesen de nueva creación según el Plan, no siendo transferibles los que aún no estando pavimentados o en mal estado fuesen de uso y tránsito cotidiano.

Artículo 69.– (OE) Contenido y efectos de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. La escritura pública o el documento administrativo en que se formalice una vez aprobada, la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico, contendrá además de los extremos

previstos en la legislación urbanística, la cesión al Ayuntamiento, del suelo o de los inmuebles que correspondan el aprovechamiento efectivamente transferido, así como la fijación de las unidades de este aprovechamiento, aún no transferidas imputables al resto del suelo.

La escritura pública o el documento administrativo a que se refiere el párrafo anterior podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando entre los derechos afectados por una TAU figure alguno que recaiga sobre finca que hubiere sido objeto de transferencia parcial de aprovechamiento, la acreditación de la titularidad de aquellos derechos deberá hacerse necesariamente mediante la presentación de copia autorizada, en la que conste su inscripción registral, de la escritura pública o documento administrativo protocolizado notarialmente en que se haya formalizado la última de las transferencias de aprovechamiento habidas.

3. A solicitud del propietario la Administración actuante podrá ocupar la totalidad o parte de los terrenos o inmuebles de cesión obligatoria, antes incluso de formalizarse dicha cesión, en los términos de los artículos anteriores.

4. En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se expresará:

a) Lugar y fecha del otorgamiento, determinación de la Administración actuante e identificación de los funcionarios intervinientes y cargos de los mismos.

b) Identificación del propietario de los terrenos e inmuebles ocupados.

c) Descripción y extensión de los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

d) Cargas reales que existan sobre los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales.

5. La Administración actuante expedirá a cada uno de los propietarios de bienes ocupados, certificación del acta anterior, en la que hará constar las unidades de aprovechamiento, por relación al tipo fijado en el planeamiento, que correspondan a la superficie de suelo en cada caso ocupada.

6. Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas se liberarán, en todo caso, en la forma y por el procedimiento previsto en el artículo 54.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. El titular de la certificación a que se refiere el número 5 de este artículo podrá transferir libremente la totalidad o sólo parte, de su derecho de aprovechamiento así documentado, exclusivamente al fin y con las condiciones establecidas en el régimen jurídico de las TAU, anotándose las transferencias sucesivas en la certificación y en los Registros correspondientes.

8. Cada transferencia parcial de aprovechamiento requerirá la individualización y segregación de la parte de la parcela de procedencia a que deba imputarse e implicará la adquisición de ésta en pleno dominio por la Administración actuante. De no ser posible la segregación, la Administración adquirirá la cuota ideal de dominio que se corresponda con el aprovechamiento transferido.

9. La ocupación de los terrenos e inmuebles facultará a la Administración para realizar los actos de edificación y uso del suelo conforme al planeamiento.

10. Si en el plazo de cinco años de efectuada la ocupación a solicitud del propietario, a la que se refiere el número 3 anterior, el titular de los derechos de aprovechamiento no hubiese transferido la totalidad de los mismos, podrá solicitar del órgano actuante, o éste iniciar de oficio el expediente de justiprecio del aprovechamiento no transferido.

11. Cuando la Administración actúe de oficio podrá anticipar la ocupación al pago del justiprecio con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

12. Los solares e inmuebles y su aprovechamiento, adquirido por la Administración actuante por cualquier título, confieren a la misma todos los derechos y obligaciones regulados en estos artículos, excepto la obligatoriedad de edificar simultáneamente a la adquisición de los derechos de aprovechamiento transferible.

13. Las adjudicaciones de terrenos a que den lugar las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico conforme a las

presentes Normas, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Artículo 70.– (OE) Formalización e inscripción de las T.A.U.: El Registro de T.A.U.

1. Previamente a la obtención de licencia, en caso de desajuste entre el Aprovechamiento Real resultante del proyecto de edificación y el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, se gestionará la correspondiente T.A.U. de conformidad con los preceptos de este Plan.

2. Las T.A.U. que se realicen entre particulares se formalizarán en escritura pública; las realizadas entre los particulares y la Administración podrán formalizarse en escritura pública o en documento administrativo.

3. El Ayuntamiento establecerá un Registro de Transferencias de Aprovechamiento en el que se inscribirán todas las T.A.U. que se realicen entre particulares o entre éstos y la Administración, entre las que se encuentran las siguientes.

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de compra-venta, o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares, entre los que cabe citar:

–La atribución de aprovechamientos sobre parcelas determinadas en pago para la adquisición de A.S.A. no materializables sobre una parcela.

–La cesión de terrenos afectados a sistemas de redes públicas o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución, transfiriéndose el A.S.A. correspondiente a parcelas edificables del mismo titular con exceso de Aprovechamiento Real.

–La cesión de aprovechamientos en unidades de ejecución con exceso de Aprovechamiento Real a propietarios de terrenos no incluidos inicialmente en ninguna unidad, afectos a usos dotacionales o con A.R. inferior al A.S.A.

–La transmisión del exceso de A.R. correspondiente a una unidad de ejecución a los propietarios de ésta.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamiento.

d) Las transferencias entre unidades de actuación.

e) La expropiación de A.S.A. no materializado en una parcela edificada, o para la que se hubiese obtenido licencia en ejecución del Plan.

4. Las T.A.U. deberán aprobarse por el Ayuntamiento como requisito previo a su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento (R.T.A.) y en su caso, en el Registro de la Propiedad.

Sección III.– OBTENCION Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 71.– (OE) Formas de obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 127 y 128 del TRLOTAU.

Artículo 72.– (OE) Ejecución de los sistemas generales.

1. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística conjuntamente con las restantes obras de urbanización o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

2. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada unidad de actuación urbanizadora costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

4. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

5. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

6. Se formulará y ejecutará, con cargo a los desarrollos recogidos en el POM, un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), que incluirá el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en este Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM. En lo relativo al soterramiento del ferrocarril se elaborará, coordinará y tramitará por el Ayuntamiento con la Administración competente en materia ferroviaria.

La ejecución material de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos previstos para la totalidad del suelo urbano no consolidado y urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el artículo 115 del TRLOTAU, será a cargo de las actuaciones urbanizadoras propuestas e incorporadas al POM en proporción al aprovechamiento real homogeneizado de cada una de ellas con independencia de las que le sean adscritas a efectos de su obtención. Es por ello que el POM establece que la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanísticos generales se desarrollen y ejecuten a través de un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) de iniciativa municipal.

La finalidad del PEI es la prevista en los apartados a), b) y d) del artículo 29 del TRLOTAU y 77 del RP. Se completará con los correspondientes Proyectos de Obras de Urbanización, de acuerdo con las bases contenidas en este POM, para garantizar la coordinación y la eficaz implantación de los servicios necesarios para los desarrollos previstos. Cuantificará el porcentaje de participación de cada Sector o UA del suelo urbanizable, en cualquiera de las categorías establecidas en estas Normas, constituyendo una carga de urbanización de los desarrollos, a tenor de lo dispuesto en los artículos 50 y 115 del TRLOTAU.

El POM asume los compromisos establecidos, con anterioridad a la formulación del mismo, por las ordenaciones detalladas que incorpora en el suelo urbanizable, siendo uno de los objetos del PEI la precisión de las cargas en función de las necesidades totales.

La aprobación definitiva del PEI será requisito para la aprobación definitiva del o de los Proyectos de Urbanización de cada PAU de las ordenaciones detalladas incorporadas o propuestas por el POM, que se limitarán a completar en su ámbito las infraestructuras no establecidas en el PEI. Todo a salvo de que el Ayuntamiento considerase, en razón de la viabilidad de su ejecución, que pudieran ser aprobados y ejecutados independientemente.

La recepción definitiva de las obras de urbanización de cada Sector o UA del suelo urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en el POM, requerirá que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes del PEI que garanticen la funcionalidad y eficacia de las infraestructuras y servicios urbanísticos del Sector o UA.

En lugar del Plan Especial (PEI), para la ejecución de las obras de infraestructura de conexión exterior o común a los sistemas que constituyen el armazón o esqueleto básico que garantice la coordinación de las infraestructuras de todos los sectores, podrá también realizarse un Proyecto Complementario de Urbanización (PC), de iniciativa privada.

En el caso de los sectores del soterramiento, por su singularidad, y tal y como se ha comentado antes, se ha previsto en el POM un reparto de las cargas conjunto a través de un proyecto conjunto, que incluye no solo los SSGG recogidos en el PEI del POM sino también sistemas locales. Este Proyecto tendrá como fin el cumplimiento de la obligación establecida en el Convenio del Soterramiento (incluido en el Documento de Protocolo de Compromisos y Convenios del POM), como carga urbanizadora, de ejecutar previa elaboración de los proyectos correspondientes, las obras definidas en los apartados a) y c) de aquel convenio, y ello en base lo dispuesto en el artículo 115.h) del TR de la LOTAU. Este Proyecto quedará legitimado conforme a lo dispuesto en el artículo 111 del texto refundido de la LOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre. Este proyecto de cara a su programación se rige por las mismas consideraciones que los Proyectos de Urbanización de cada PAU señaladas anteriormente, no siendo posible la recepción definitiva de las obras de urbanización de carácter local en el incluidas, sin que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes del PEI que garanticen la funcionalidad y eficacia de las infraestructuras y servicios urbanísticos y no siendo posible la aprobación definitiva del o de los Proyectos de Urbanización de cada PAU sin que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes a las infraestructuras incluidas en el proyecto de infraestructuras conjunto del soterramiento según lo definido en el Convenio del Soterramiento y correrá a cargo de los sectores del soterramiento (SUBcO-01 a SUBcO-05) la carga estipulada en la letra b de la cláusula primera del Convenio del Soterramiento.

Sección IV.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Artículo 73.- (OE) Obligación de Conservar.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. En este tipo de obras se cumplirá el pliego de condiciones de ejecución (Directrices de Calidad del Ayuntamiento).

Sección V.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN CADA CLASE DE SUELO

Artículo 74.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado.

1. El POM establece la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. No prevé delimitación de Unidades de Actuación a efectos de aplicación de las transferencias de aprovechamiento, siendo nulo el coeficiente establecido en el artículo 33.3 del RP por no reservar suelo a obtener. No incrementa la edificabilidad prevista en las NNSS vigentes, asignando para la evaluación de incrementos 1 metro cuadrado/metro cuadrado en el caso de ausencia de edificabilidad para uso residencial y 0,7 metros cuadrados/metros cuadrados para usos industrial o terciario tal y como se establece en el artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.

2. En consecuencia el desarrollo del suelo urbano no requiere de instrumentos de desarrollo pudiendo desarrollarse y ejecutarse directamente por licencia (actuaciones aisladas).

3. El aprovechamiento privativo o susceptible de aplicación en cada parcela es, pues, el resultado de aplicar las condiciones de las ordenanzas particulares de cada zona a cada parcela.

4. En los supuestos de cambio de alineación, previa a la obtención de licencia deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas y vacío de aprovechamiento, el terreno correspondiente y realizar las obras ordinarias, que conviertan efectivamente la parcela en solar, a cargo del particular.

5. La obtención y ejecución en su caso de suelos dotacionales lo serán por expropiación y ocupación directa siendo las obras a cargo de la Administración actuante.

Artículo 75.– (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado.

1. El POM delimita el suelo urbano no consolidado y establece la ordenación detallada del mismo por lo que no es necesario su desarrollo por planeamiento parcial, salvo las de mejora en los términos dispuestos en la LOTAU y su RP.

2. El POM delimita las Unidades de Actuación (UA), coincidiendo cada una con un Área de reparto y con una Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU), en las Unidades de Ejecución de las NNSS de 1998 que se encuentran en ejecución o con el planeamiento aprobado. Las denomina como UA-1 a UA-9, estableciendo las determinaciones de la ordenación estructural y detallada en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Fichas de características. En ellas, se mantienen los derechos y deberes que legitimaron su ordenación en desarrollo de las NNSS de 1998.

Artículo 76.– (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. El POM incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores contiguos al Suelo Urbano, que considera necesarios para satisfacer lo dispuesto en el artículo 38.2.b) del RP, y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, incluyendo los sistemas generales que adscribe a cada sector. Por ello, el desarrollo por planeamiento parcial sólo será necesario en los sectores que no cuenten con ordenación detallada.

2. El POM establece, con el carácter de determinación detallada, las áreas de reparto y asigna a cada sector un aprovechamiento tipo coincidente con el del área de reparto, proponiendo que cada sector, con los sistemas generales adscritos, constituya una Unidad de Actuación Urbanizadora.

3. El POM prevé que la totalidad de los sectores se programen y ejecuten a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de gestión indirecta.

4. Previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector, de los categorizados como incorporados, que se encuentre en tramitación, y los sectores propuestos por el POM como suelo, se formulará y aprobará el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), que incluye el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en el presente Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.

5. Los suelos de sistemas generales y locales que el POM adscribe a cada sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio. Así mismo será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado, o su equivalente económico, en el que poder materializar la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento tipo de cada Sector multiplicado por la superficie total del mismo.

6. Los costes de urbanización de la totalidad de cada sector, incluyendo los de sistemas generales y los exteriores que sean necesarios para conectar con los servicios generales del municipio o adecuar su funcionalidad, serán a cargo de los propietarios del sector, en los términos establecidos en las Bases del Plan Especial de Infraestructuras (PEI).

Artículo 77.– (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico de Reserva.

El suelo rústico de reserva podrá desarrollarse mediante las oportunas calificaciones urbanísticas para la implantación de los usos y actividades no incompatibles con lo dispuesto en el POM y en el RSR, o bien, a través de actuaciones urbanizadoras según lo previsto en el artículo 36 del RSR.

Artículo 78.– (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección podrá desarrollarse mediante las oportunas calificaciones urbanísticas para la implantación de los usos y actividades no incompatibles con lo dispuesto en el POM y en el RSR.

Artículo 79.– (OE) Areas de planeamiento en ejecución

1. El POM incorpora, en diversas clases y categorías de suelo urbano y urbanizable, los ámbitos y sectores del suelo urbano y urbanizable de las NNSS de 1998, así como los PAU's desarrollados en suelo rústico, que se encuentran ejecutados, en ejecución física y jurídica, o con planeamiento aprobado definitivamente.

2. El POM clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado con unidad en ejecución, las OA's y UE's de las NNSS de 1998 que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran en ejecución física y jurídica, o con el planeamiento aprobado (PE-1 a PE-09, ambas inclusive), incorporando las ordenaciones que legitiman su ejecución.

El régimen urbanístico de estos ámbitos será el establecido en los instrumentos de ordenación que los legitimaron. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el régimen será el establecido en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbano no consolidado.

3. El POM clasifica y categoriza como suelo urbanizable con planeamiento en ejecución, los Sectores de las NNSS de 1998 y los PAU's que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran en ejecución física y jurídica, y recoge como suelo urbanizable con ordenación detallada los Sectores de las NNSS de 1998 y los PAU's que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran aprobados sin iniciar la ejecución física y jurídica.

La ordenación estructural la establece el POM en los Planos de Ordenación, incorporando la Ordenación establecida en los correspondientes Planes Parciales que incorpora.

El régimen urbanístico de estos sectores será el establecido en los instrumentos de ordenación que los legitimaron. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el régimen será el establecido en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable.

4. Con la aprobación del POM las determinaciones del planeamiento anterior quedan asumidas en el mismo incluyéndose las de cada ámbito de planeamiento en el anexo VI de estas Normas Urbanísticas: Anexo de sectores. Con la aprobación definitiva del POM serán de aplicación las determinaciones incluidas en este anexo así como en el resto de documentos del POM que tengan incidencia con las determinaciones del régimen jurídico transitorio señaladas en el artículo 50 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 80.– (OE) Ejecución de las infraestructuras.

1. El POM dispone que, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector incorporado, se formule y apruebe el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), que incluye el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en el presente Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.

2. En cualquiera de sus categorías de los suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable, se prevé el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de Regulación de Instalaciones de Telecomunicaciones y Telefonía (PERITT), con los siguientes objetivos:

a) Definición de los lugares y criterios para la implantación de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio que garanticen tanto la funcionalidad como la protección de las personas y usos en proximidad.

b) La definición de los niveles de potencia máxima en relación con los centros servibles como: Viviendas, centros de trabajo, centros escolares, residencias de tercera edad, centros asistenciales y sanitarios, etc.

c) Prohibiciones de instalación en relación con los usos existentes y previstos por el POM y Ordenaciones Detalladas que incorpora.

d) Establecimiento de un plan y programa de seguimiento y control de las emisiones de dichas instalaciones.

e) Condiciones estéticas de las instalaciones en relación con las edificaciones existentes y previstas.

TITULO IV. NORMAS URBANISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA ORDENACION

CAPITULO 1. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

Sección I.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 81.- (OD) Disposiciones generales.

A. El deber de conservación:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquella que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

B. La inspección periódica de construcciones y edificaciones:

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, Como mínimo y a efectos municipales la ITE marcarán condiciones de salubridad, condiciones de adecuación funcional y condiciones de adecuación sanitaria con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporal de copia de los mismos en el municipio.

Los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

C. 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 de las 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 determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) 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.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De 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) De 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 Ley.

D. Las ordenes de ejecución.

1. El municipio, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El municipio estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora.

Artículo 82.- (OD) Procedimiento de ejecución del deber de conservación.

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el Informe Técnico a que hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la actuación subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el decreto con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la L.R.J.A.P. y P.A.C., que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

8. Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme a los artículos 95 y siguientes de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en los capítulos siguientes.

Sección II.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION

Artículo 83.- (OE) Régimen, Naturaleza y alcance del concepto «fuera de ordenación».

El POM establece el régimen de «fuera de ordenación» en base a lo dispuesto en el TrLOTAU y se concreta en las siguientes consideraciones:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del POM, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como «fuera de ordenación».

2. Fuera de ordenación totalmente incompatible:

Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el

que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

3. Fuera de ordenación parcialmente incompatible: Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles todas las edificaciones, instalaciones y construcciones que queden en situación de fuera de ordenación en las que no concurren las circunstancias del punto 2.

4. En todos los edificios que tengan la consideración de fuera de ordenación totalmente incompatibles no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato para la mera conservación del inmueble.

5. En casos excepcionales, y en el caso de tratarse de edificaciones en fuera de ordenación parcialmente incompatibles podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

6. Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.) sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por el presente Plan y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponde a los propietarios.

El régimen de fuera de ordenación propuesto por el POM se completa con las siguientes tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano:

1. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles para la ordenanza en que se ubiquen, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señaladas en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 6 anterior.

2. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

3. Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento real que les corresponda. Aplicándose, en su caso las condiciones referidas en las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico sobre el conjunto de edificaciones resultantes sobre el solar.

4. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

5. Además de las tolerancias expresadas en los puntos precedentes, serán de aplicación aquellas otras que con carácter particular han sido incluidas en las Ordenanzas así como las incluidas en las Normas de Protección del Patrimonio.

6. Aquellos edificios en ejecución que a la entrada en vigor del presente Plan se encontrasen paralizados y en esta situación de fuera de ordenación serán objeto de estudio por los Servicios Técnicos Municipales a propuesta del Promotor, para posibilitar su terminación con una solución concreta para cada caso. La propuesta se basará en la aplicación de las condiciones normales de edificación, volumen, usos, etc., determinadas por el presente

Plan para la norma zonal en que se sitúe el edificio. Para los excesos de volumen o aprovechamiento serán de aplicación las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, considerando dichos excesos como condiciones excepcionales aplicables a la parcela concreta donde se sitúa la edificación. El plazo para presentar las propuestas será de seis meses contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Plan, transcurrido este plazo se aplicará el régimen normal de edificación forzosa.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES

Sección I.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS BASICOS

Artículo 84.- (OE) Aplicación, finalidad, principios fundamentales, ámbito y excepciones

1. Estas Normas Generales, al igual que las restantes prescripciones del POM, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

Las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la normativa aplicable existente con anterioridad, y no incorporados al presente POM.

2. Los fines de las presentes Normas son los siguientes:

-Estandarización de la terminología y conceptos urbanísticos generales.

-Reducción del grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.

-Simplificación instrumental de los planes urbanísticos.

-Mejora del conocimiento público de las Normas Urbanísticas.

3. Para la consecución de los fines enunciados en el apartado precedente, se adoptan como principios fundamentales los siguientes:

-Sistematización de los modos de ordenación urbanística.

-Claridad y precisión en la definición de los conceptos urbanísticos.

-Equilibrio entre estandarización y uniformidad.

-Flexibilidad de las regulaciones tipo y de sus modos de aplicación.

4. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo, y de sus áreas de regulación diferencial, son las especificadas en sus normas particulares, y complementariamente las enunciadas en las presentes normas generales.

5. Las normas generales de la edificación y de los usos se estructuran en cuatro conceptos reguladores básicos: las condiciones que atañen al volumen de las edificaciones, las que afectan a la higiene, calidad y seguridad de las mismas, las condiciones estéticas y las que regulan los usos de los edificios y locales.

6. En los Documentos de las fichas de zonas de planeamiento en ejecución del POM, se expresan las determinaciones existentes con anterioridad a la aprobación del mismo, que mantienen su vigencia, así como aquellas que se revisan por el POM.

Artículo 85.- (OE) El suelo y sus divisiones.

-Suelo: El suelo es el recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el suelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

-Unidad rústica apta para la edificación: Es aquella parte del suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

-Parcela: Es la parte del suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico estando vinculado dicho

aprovechamiento a todos los efectos, a la ordenación territorial y urbanística.

-Solar:

1. Es la parcela dotada de los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A tal efecto se consideran también las vías peatonales o de coexistencia entre tráfico rodado y peatonal.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

e) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por la ordenación detallada o el Plan Parcial o por sus instrumentos de desarrollo.

2. En los supuestos en los que las correspondientes ordenaciones detalladas incorporadas a los Planes Parciales que desarrollen el POM, requieran, para su ejecución, la aprobación de instrumentos de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) que afecten a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado anterior así como los que adicionalmente se establezcan en dichos instrumentos de desarrollo y ejecución.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente o desde el que disponga de acceso. En este caso se cumplirán las siguientes condiciones:

-El espacio interpuesto estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas que sirva estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esa vinculación.

-El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

-La vía pública o acceso a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de acera.

-El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de las parcelas incluyendo aparcamientos.

-Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidos en las parcelas a las que se vincule dicho espacio.

-Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincule.

-Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de cualquier otra actuación urbanística necesaria para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitarán por el procedimiento normal previsto para la concesión de autorización a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.

-En ningún caso el espacio interpuesto de paso podrá realizarse a través de zonas verdes o equipamientos afectando al cómputo de estándares de calidad urbana.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

–Unidad final de aprovechamiento: Categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar.

–Finca: Es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

–Espacios libres públicos: Son los integrantes de los sistemas generales y locales destinados al dominio y uso público.

–Espacios libres privados:

1. Se considerarán como espacios libres privados los suelos no edificables de la parcela correspondiendo su conservación y mantenimiento a los postulantes. Las actuaciones sobre ellos estarán sujetas a licencia.

2. Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que en ningún caso consumirán edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 30 por 100 de su superficie.

–Unidad de actuación urbanizadora: Es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

–Unidad de actuación edificatoria: Son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el capítulo anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Artículo 86.– (OE) Calificación del suelo.

–Calificación del suelo: Es la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

–Suelo dotacional: Es el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

–Sistema general: Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

–Sistema local: Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

Artículo 87.– (OE) Densidad residencial.

–Densidad muy baja: Las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a cuarenta habitantes por hectárea.

–Densidad baja: Las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre cuarenta y setenta y cinco habitantes por hectárea.

–Densidad media: Las unidades de actuación en las que dicha densidad esté comprendida sea superior a setenta y cinco e inferior a ciento veinticinco habitantes por hectárea.

–Densidad alta: Las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre ciento veinticinco y doscientos habitantes por hectárea.

–Densidad muy alta: Las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a doscientos habitantes por hectárea.

Artículo 88.– (OE) Zona de ordenación urbanística:

Se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Sección II.– CONDICIONES DE LA MANZANA, EL VIAL Y LA PARCELA

Artículo 89.– (OD) Parámetros relativos a la manzana y el vial.

–Alineación oficial exterior: Se entiende por alineación oficial exterior, la línea que delimita los espacios parcelados respecto

de los espacios públicos integrados por: calles, plazas, zonas verdes o espacios libres. En el caso de delimitación con zonas verdes el acceso a las edificaciones (portales de viviendas) quedará garantizado a través de espacios públicos sin poder afectar a los estándares de calidad relativos a zonas verdes.

–Ancho de vial en un punto: Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación oficial, a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros.

–Manzana: Se denomina manzana a la porción de suelo delimitada por las alineaciones oficiales.

–Patio de manzana: Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de un fondo edificable regulado.

–Línea de rasante: Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

–Cota de rasante: Es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros.

–Rasante oficial: Es la cota de rasante definida en los planos de ordenación. Se expresa en metros.

Será la referencia para medir la altura de la edificación.

Artículo 90.– (OD) Parámetros relativos a la parcela.

–Parcela: Además de lo definido en la disposición preliminar del TRLOTAU, se entenderá como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder implantar el uso y la tipología definidos por la ordenación.

–Parcela edificable:

1. Se entiende por parcela edificable, aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

2. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la superficie, el frente o la forma.

3. La parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las ordenanzas específicas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan, es susceptible de ser edificable.

4. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.–La unidad de parcela, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original.

B.–Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para su zona de ordenanza.

C.–Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.–Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

–Solar: Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el TRLOTAU.

–Linderos de parcela: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

–Lindero frontal de parcela: Es el que delimita la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes y es donde se sitúa la alineación oficial.

–Cerramientos de parcela: Son aquellos elementos constructivos, dispuestos sobre los linderos, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

–Parcela mínima: Es la dimensión superficial mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo.

–Frente de parcela: Es la longitud del lindero o linderos frontales. Se expresa en metros.

Se denomina frente mínimo a la menor longitud admisible para que pueda considerarse parcela edificable.

–Fondo de parcela: Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente a la primera, desde el punto medio del frente de la parcela.

–Círculo inscrito inscribible: Es el círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la dimensión de su diámetro, que se expresa en metros.

–Ángulo medianero: Es el ángulo formado por el lindero frontal de la parcela y uno de los linderos contiguos. Se expresa en grados sexagesimales.

Sección III.–CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 91.– (OD) Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela.

–Distancia a linderos: Es la separación entre el lindero de parcela que se tome como referencia y la línea de edificación, medida sobre una recta perpendicular a dicho lindero. Se expresa en metros.

–Retranqueo de fachada: Es la distancia mínima a linderos que debe separarse la edificación, salvo cuerpos volados, de la alineación oficial exterior de la parcela, excepto en zonas verdes, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre de edificación, sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca otra cosa en las ordenanzas particulares de la zona.

–Retranqueos a linderos: Es la distancia mínima a linderos que debe de separarse la línea de fachada de la edificación principal, de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

En todo caso, en edificación adosada o pareada, en los linderos laterales que coincidan con alineación oficial, deberá guardarse un retranqueo a fin de que ninguna edificación pueda dejar medianerías o finales de fila sobre la alineación oficial.

–Área de movimiento de la edificación: Es la parte de la parcela en la que puede situarse la edificación principal. Puede deducirse de la aplicación de las condiciones particulares de posición de la edificación, o puede aparecer dibujada en los Planos de Ordenación.

–Fachadas de la construcción: Son los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente a un edificio, cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

–Fachada exterior: La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores.

–Línea fija de fachada: Es la alineación de la edificación que se define gráficamente en algunos solares en los Planos de Ordenación y que viene definida por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, estableciendo el límite entre las superficies edificables y las no edificables, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes, sobre la misma debe apoyarse obligatoriamente la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

–Fondo edificable: Es la distancia, medida desde la alineación oficial y perpendicular a esta o desde el retranqueo realizado, caso de existir este, que establece un límite a la edificación, por la parte posterior, excluidos cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros.

–Separación entre edificaciones: Es la distancia que debe existir entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros.

–Chaflán: Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada. La medida mínima será de 3 metros en intersecciones entre vías de ancho menor o igual a 10 metros y 6 metros para el resto.

Artículo 92.– (OE) Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.

–Superficie ocupada: Es la superficie que ocupa la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Se expresa en metros cuadrados de suelo.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

–Coeficiente de ocupación: Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación principal. La relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación será el resultado de aplicar el porcentaje fijado por el Plan, sobre la superficie total de la parcela neta, expresándose en metros cuadrados.

Para el cálculo de la máxima superficie de ocupación en parcelas con fondo edificable, el porcentaje fijado se aplicará a la totalidad de la superficie de la parcela.

–Superficie libre: Es la parte de la parcela que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo.

–Superficie construida por planta: Es la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de una planta con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que las ordenanzas de aplicación dispongan otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), los porches y las terrazas. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, bajocubiertas y áticos.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo.

–Superficie construida total: Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas de un inmueble.

Se expresa en metros cuadrados de techo.

Las zonas de ordenanza, las ordenaciones detalladas que incorpora el POM y los Planes Parciales que lo desarrollen, asignarán la máxima superficie edificable para cada solar. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

–Volumen construido: Es el volumen comprendido entre los cerramientos con el exterior, o con otras edificaciones, de un edificio. Se expresa en metros cúbicos.

–Edificabilidad: Es la superficie construida total que tiene, o puede llegar a alcanzar, un recinto determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo.

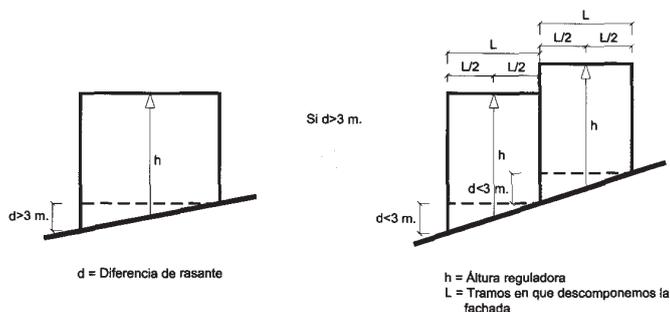
–Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la edificabilidad y la superficie del recinto que la soporta. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo. Se puede establecer un coeficiente de edificabilidad, o asignar edificabilidad a cada manzana o parcela.

El coeficiente de edificabilidad se llamará neto cuando esté referido a una parcela o a un conjunto de ellas, y se denominará bruto, cuando la superficie de suelo incluya tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

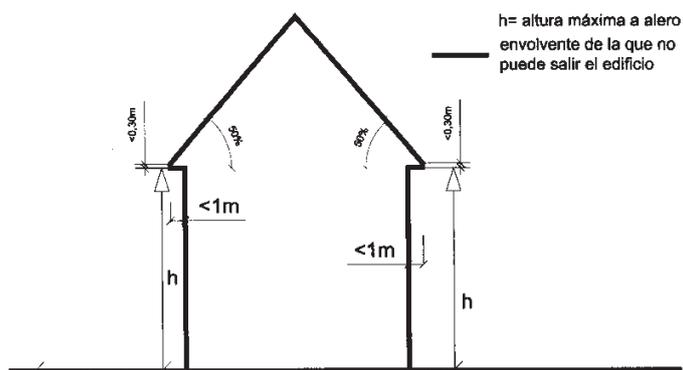
Artículo 93.– (OD) Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios.

–Altura reguladora: Es la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante oficial hasta la intersección con la cara inferior del alero. Se expresa en metros.

La altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.



Habrà de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en las fachadas y el faldon de la cubierta con pendiente del 50% con la limitación de la altura máxima de la cumbre. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores, y lucernarios.



En edificación aislada podrá sustituirse la rasante oficial por la del terreno natural.

-En las edificaciones principales: La altura se medirá como se ha descrito.

-En las edificaciones auxiliares: Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más de una planta.

Edificios con fachadas dos o más calles que no formen esquina o cuando exista diferencia entre la cota de la fachada de la calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta, habrá de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en ambas fachadas y el faldon de la cubierta con pendiente del 50 por 100 con la limitación de la altura máxima de la cumbre. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores y lucernarios. La altura de cubierta se medirá en ese caso en el punto medio.

-Número de plantas: También se limita el número de plantas completas que podrá tener la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto, computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,40 metros sobre la rasante oficial citada.

El número de plantas permitido, será el que quepa en la altura de edificación autorizada, con las dimensiones siguientes a título orientativo:

-Planta semisótano (cara inferior del forjado de techo): 1,40 metros.

-Grosor de forjado con solado: 0,40 metros.

-Planta baja: (altura libre de piso para uso comercial-terciario): 3,50 metros.

-Grosor de forjado con solado: 0,40 metros.

-Planta primera (altura libre de piso para uso residencial o de oficinas): 2,50 metros.

-Grosor de forjado con solado: 0,40 metros.

-Planta segunda (altura libre de piso para uso residencial o de oficinas): 2,50 metros.

-Grosor de forjado con solado: 0,40 metros.

Así hasta alcanzar las alturas permitidas por cada ordenanza.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

-Altura total: Es la dimensión vertical hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros.

-Altura máxima: Será la mayor altura reguladora que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas según la ordenanza de aplicación en que se ubique la edificación que se considere.

Podrá limitarse tanto la altura como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

-Altura libre de piso: Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

-Planta sótano: Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 centímetros, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros, si no hay permanencia de personas o 250 centímetros, en caso contrario. Por debajo del forjado y siempre que se respete esa altura libre de piso podrán alojarse instalaciones y conducciones en el caso de estancias no habitables.

-Planta semisótano: Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25 y menos de 140 centímetros, medida en cualquiera de los puntos estimados.

Por encima de esta altura, la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior al 10° sexagesimales (17,63 por 100), sea el pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime lo contrario.

Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230 centímetros.

Los sótanos y semisótanos, destinados a garaje, aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela.

-Planta baja: Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará en valores que no superen los 140 centímetros sobre la cota de referencia de la calle a cara inferior del forjado. Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230 centímetros.

-Si la planta se destina a otro uso que no sea el residencial, esta altura libre será como mínimo 280 centímetros y como máximo, 350 centímetros.

-Entreplanta: Es aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta en la que se inserta. Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230 centímetros.

Los únicos usos permitidos en esta entreplanta serán los terciarios o dotacionales.

-Plantas altas o plantas piso: Son todas aquellas plantas que se encuentran situadas por encima de la planta baja. Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230 centímetros.

-Planta ático: Se denominará ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de todos los planos de fachada del inmueble.

–Planta bajo cubierta: Es la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que compute como tal, y cuyo espacio se localiza entre este forjado y los planos inclinados que conforman la cubierta, con independencia de cual sea la estructura portante de esta.

Este espacio podrá destinarse a alojamiento, permitiéndose también el uso de almacenaje, trastero, etc. Deberá tener una altura libre en el punto medio igual o superior a 230 centímetros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más bajo.

–Aprovechamiento bajo cubierta: Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones, en cuanto a uso y dimensiones, que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas estas Normas.

–Cubierta de la edificación: Es el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas lo serán con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de recrecidos del plano de fachada con dimensión superior a 50 centímetros, aunque no se hubieran agotado los metros de la altura máxima permitida.

Las terrazas podrán estar rebordeadas de un antepecho de altura inferior a 100 centímetros, más las posibles barandillas de protección, el cual no podrán sobresalir del plano de la fachada en ningún punto del edificio.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta y en las terrazas, la cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica acorde con la normativa básica aplicable.

–Construcciones por encima de la cubierta: Por encima del paño de la cubierta, se permiten las siguientes construcciones:

A.–Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada y no tengan aprovechamiento computable, no pudiendo rebasar los 150 centímetros sobre la línea de cornisa.

B.–En casos especiales en los que las escaleras deban estar en la fachada de la edificación, se permitirán los remates de las mismas en fachadas siempre que su ancho no supere los 300 centímetros de anchura y no se sobrepase en más de 150 centímetros la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida en esa fachada.

–Soportal: Es el espacio de uso público resultante del retranqueo, respecto del plano de fachada del inmueble, de la edificación en la planta baja.

–Pasaje: Es el espacio de uso público, situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

–Pared medianera. Línea medianera (medianería): Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería, la proyección vertical sobre el terreno de la pared continua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por desfases de las edificaciones como consecuencia de parcelaciones que fueran oblicuas en relación con la alineación, deberán tratarse como el resto de las fachadas.

–Cuerpos volados: Son aquellas partes de la edificación, sin contacto con el terreno, que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Los cuerpos salientes podrán ser abiertos o cerrados.

Todo cuerpo saliente cerrado computará como superficie.

Se prohíben los cuerpos salientes, en usos distintos de vivienda unifamiliar, que disten menos de 320 centímetros libres, de la cara inferior del forjado a la rasante de la acera o terreno.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón o ventana de un cuerpo volado hasta el extremo de la fachada será de 60 centímetros.

–Elementos salientes: Son aquellos elementos constructivos fijos, que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Los elementos salientes se limitarán, en su vuelo, por las condiciones que se describen a continuación:

A.– Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones, respecto de su posición en la fachada, que no sobresalgan de la alineación oficial.

B.– Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 8,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante de la acera desde cualquiera de los puntos de aquel de 320 centímetros y que no tengan una longitud superior a 400 centímetros. En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

C.– Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 100 centímetros en vivienda unifamiliar, o de 50 centímetros, en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, salvo condiciones estéticas precisas, no podrá ser superior los 30 centímetros.

–Edificaciones auxiliares: Son aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, tendedores, cuartos de basura y transformadores.

–Servidumbres aeronáuticas:

Conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto.

Sección IV.– CONDICIONES HIGIENICAS, DE CALIDAD, DE SEGURIDAD Y DE LOS SERVICIOS

Artículo 94.– (OD) Parámetros relativos a los elementos de los edificios.

–Elementos técnicos de las instalaciones: Son los elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como: depósitos de agua, grupos de presión, elementos de depuración individual de la vivienda, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa, etc.

–Pacios de luces y ventilación: Son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a las dependencias del inmueble. En ellos podrán ubicarse los grupos de presión.

Tipos:

1.– Pacios cerrados: Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de tres metros por tres metros. Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

2.– Pacios abiertos: Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de 6 metros.

Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado, que el resto de las fachadas del edificio. En ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.

Pacios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que en él abran tengan luces rectas a menos de 150 centímetros del patio principal.

Estas condiciones serán de aplicación salvo en lo que establezcan las condiciones particulares de cada ordenanza y siempre que se cumplan las condiciones del CTE.

3.- Patios mancomunados: Se autoriza la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

-Cubrición de patios: Solo se permite cubrir los patios en la vivienda unifamiliar, y siempre que cuenten con dimensiones superiores a 300 centímetros x 300 centímetros.

Se utilizarán claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

-Acceso: Es el hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en viviendas unifamiliares serán de 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela deberán cumplir las dimensiones estipuladas en el CTE-DB-SI.

La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela, o hacia el exterior si se ha situado en plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura «barra» espacio público. En todo caso si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente. A estos efectos, salvo diseño específico que sea autorizable, la diferencia máxima entre la cota de la vía pública frente al portal y la de acceso al ascensor no será superior a 0,40 metros, debiendo existir además una rampa adecuada para salvarla por coches de niño, inválidos y similares. En todo caso será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

-Escaleras: Son los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

La anchura mínima es:

-0,80 metros en escaleras previstas para diez personas, como máximo, y estas sean usuarios habituales de la misma.

-1,20 metros en uso docente, en zonas de escolarización infantil y en centros de enseñanza primaria, así como en zonas de público, de uso pública concurrencia y comercial.

-En uso hospitalario, 1,40 metros en zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros iguales o mayores que 90° y 1,20 metros en otras zonas.

-1,00 en el resto de los casos.

Escaleras de uso restringido:

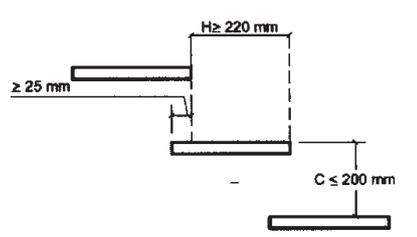
1. La anchura de cada tramo será de 800 milímetros, como mínimo.

2. La contrahuella será de 200 milímetros, como máximo, y la huella de 220 milímetros, como mínimo. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

En escaleras de trazado curvo, la huella se medirá en el eje de la escalera, cuando la anchura de esta sea menor que 1.000 milímetros y a 500 milímetros del lado más estrecho cuando sea mayor. Además la huella medirá 50 milímetros, como mínimo, en el lado más estrecho y 440 milímetros, como máximo, en el lado más ancho.

3. Podrán disponerse mesetas partidas con peldaños a 45 ° y escalones sin tabica. En este último caso la proyección de las huellas se superpondrá al menos 25 milímetros (véase figura 4.1). La medida de la huella no incluirá la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

Escalones sin tabica:



Escaleras de uso general:

Peldaños: En tramos rectos, la huella medirá 300 mm como mínimo, y la contrahuella 130 milímetros como mínimo, y 160 milímetros como máximo.

En escaleras en edificios de uso público, deberán en cualquier caso cumplirse las condiciones del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Pasamanos:

1. Las escaleras que salven una altura mayor que 550 milímetros dispondrán de pasamanos continuo al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1.200 milímetros, o estén previstas para personas con movilidad reducida, dispondrán de pasamanos en ambos lados.

2. Se dispondrán pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo sea mayor que 2.400 milímetros. La separación entre pasamanos intermedios será de 2.400 milímetros como máximo, excepto en escalinatas de carácter monumental en las que al menos se dispondrá uno.

3. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 900 y 1100 milímetros. Para usos en los que se dé presencia habitual de niños, tales como docente infantil y primario, se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 milímetros.

4. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 40 milímetros y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

-Cerramientos exteriores: Son todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones estéticas particulares de las distintas ordenanzas.

B.- No se permite el uso de placas de fibrocemento.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados; en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

-El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,20 metros; deberán de ser de fábrica de en toda su altura. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80 metros.

Para el resto de tipologías, los cerramientos tendrán de fábrica, al menos una altura de metro y medio y un máximo de 2,20 metros.

Por encima de estas alturas se permitirán alambrada o rejería abierta.

-Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en las presentes Normas.

-En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

-Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 95.- (OD) Parámetros relativos a la calidad, seguridad e higiene.

-Condiciones interiores de los locales: Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior, por medio de huecos de superficie total no inferior a un decimo (1/10) y un doceavo (1/12), respectivamente, de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido las denominadas «alcobas a la italiana».

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas para cada uso en concreto.

-Piscinas: El llenado de piscinas cumplirá lo indicado en la ordenanza municipal correspondiente.

-Salud laboral: Todo edificio en el que se desarrollen actividades laborales, deberá hacer posible que el desarrollo de las mismas se atenga a las recomendaciones de la Ley 31 de 1995, de Prevención de Riesgos Laborales.

Artículo 96.- (OD) Condiciones de las dotaciones y los servicios.

-Aplicación: Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

En todo caso se cumplirán las condiciones, que estén vigentes, de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue, sin que las variaciones que supongan mayores exigencias dotacionales se considere como modificación de estas Normas.

-Dotación de agua potable: Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos veinte litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

-Dotación de agua caliente: En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, además de grupos de presión y elementos de depuración individual de la vivienda. Las calderas deberán situarse en los tendedores.

-Energía eléctrica: Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá, de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio, quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

-Combustibles líquidos: Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

-Telefonía y telecomunicaciones: Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

-Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, en locales de distinta propiedad o usuario, estarán dotadas de los servicios de tomas de televisión y frecuencia modulada mediante la instalación de antenas colectivas por grupos de viviendas o manzanas.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

-Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos. En el supuesto de viviendas privadas, deberá disponer de buzones sobre la vía pública para el acceso de los servicios postales.

-Evacuación de aguas pluviales: El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Los colectores del edificio deben desaguar preferentemente por gravedad, en el pozo o arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida.

Será obligatorio, la instalación de sistemas de reutilización de aguas grises, en todos los edificios de nueva construcción, que se consideran parte imprescindible del sostenible desarrollo propuesto por el Plan de Ordenación Municipal. El riego de los jardines privados habrá de realizarse obligatoriamente con aguas grises o con el agua procedente de tratamientos terciarios de depuración para riego.

-Evacuación de aguas residuales: Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Se deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando no exista red de alcantarillado público, deben de utilizarse sistemas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno.

Los residuos procedentes de cualquier actividad profesional ejercida en el interior de las viviendas distintos a los domésticos, requieren un tratamiento previo mediante dispositivos tales como depósitos de decantación, separadores, depósitos de neutralización.

-Evacuación de humos: En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

–Evacuación de residuos sólidos: Todos los edificios contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones del Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha, así como la Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad y disponer de un gestor de residuos homologado.

–Instalación de clima artificial: Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

–Aparatos elevadores: Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como las escaleras mecánicas.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio. Será obligatorio cuando la altura de la edificación sea igual o superior a tres plantas (B+II), Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a cuarenta centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Condiciones para los establecimientos de uso terciario en edificios:

En edificios con uso residencial este uso, el comercial, se desarrollará principalmente en planta baja, pudiendo el sótano o semisótano destinarse a garaje, vinculados a la edificación principal, además de las siguientes actividades y siempre que la ordenanza de zona lo permita:

–Establecimientos de uso terciario: oficinas, centros docentes o academias y similares, gimnasios, salas de exposiciones y muestras, centros sanitarios o de tratamientos de salud o similares, establecimientos comerciales al por menor, siempre que no estén calificados como actividades nocivas, insalubres o peligrosas, deberán cumplir todas aquellas condiciones recogidas en los Reglamentos, Normas Técnicas y ordenanzas particulares para su desarrollo y apertura y puesta en funcionamiento, teniendo que cumplir en particular los siguientes:

a) CTE-DB-SI o Normativa Básica que la sustituya, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

1.– El aforo no podrá ser superior a una persona por cada cinco metros cuadrados de superficie útil en cualquiera de estos usos, salvo en el uso hostelero que podrá ascender a dos personas por cada cinco metros cuadrados de superficie útil.

b) Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha. En este sentido, los locales y dependencias de planta sótano deberán ser espacios con instalaciones, accesos y servicios considerados como «Accesibles» de acuerdo con la definición y condiciones del artículo 6 apartado 3, del Código de Accesibilidad.

Por otra parte, deberán cumplir las siguientes condiciones:

–Acceso independiente para el público al de la una posible vivienda.

–Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.

–Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

–Las actividades y usos en sótanos deberán estar vinculados registralmente a los locales o local de planta baja.

–Los despachos y las dependencias en planta sótano cumplirán con las condiciones de las piezas habitables, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

También se dispondrá de un aseo de uso público por cada 200 metros cuadrados útiles de zona de venta y uno más cada 200 metros cuadrados útiles o fracción.

Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos o fracción, dentro de la parcela edificable, salvo lo establecido en las condiciones de los usos. La agrupación de locales en un mismo recinto o edificio, deberá considerarse, a estos efectos, como un único local.

c) Condiciones de los locales de pública concurrencia: Se considera local de pública concurrencia:

–Locales de espectáculos y actividades recreativas: Cualquiera que sea su capacidad de ocupación, como por ejemplo, cines, teatros, auditorios, estadios, pabellones deportivos, plazas de toros, hipódromos, parques de atracciones y ferias fijas, salas de fiesta, discotecas, salas de juegos de azar.

–Locales de reunión, trabajo y usos sanitarios:

· Cualquiera que sea su ocupación, los siguientes: Templos, museos, salas de conferencias y congresos, casinos, hoteles, hostales, bares, cafeterías, restaurantes o similares, zonas comunes en agrupaciones de establecimientos comerciales, aeropuertos, estaciones de viajeros, estacionamientos cerrados y cubiertos para más de cinco vehículos, hospitales, ambulatorios y sanatorios, asilos y guarderías

· Si la ocupación prevista es de más de cincuenta personas: Bibliotecas, centros de enseñanza, consultorios médicos, establecimientos comerciales, oficinas con presencia de público, residencias de estudiantes, gimnasios, salas de exposiciones, centros culturales, clubes sociales y deportivos

La ocupación prevista de los locales se calculará como una persona por cada 0,8 metros cuadrados de superficie útil, a excepción de pasillos, repartidores, vestíbulos y servicios.

Igualmente se aplican a aquellos locales clasificados en condiciones BD2, BD3 y BD4, según la norma UNE 20460 -3 y a todos aquellos locales no contemplados en los apartados anteriores, cuando tengan una capacidad de ocupación de más de cien personas.

· En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso al local será independiente al de las viviendas.
- No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.

-Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

· La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

· Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 metros al que no podrán dar otras dependencias.

· Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a las piezas habitables, salvo que disponga de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

· Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

También se dispondrá de dos lavabos y dos inodoros de uso público por cada cincuenta personas o fracción.

Sección V.- CONFIGURACION DE LAS ZONAS DE ORDENACION

Artículo 97.- (OD) Sistemas de ordenación.

Son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

-Clases: Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación:

-Edificación alineada a vial.

-Edificación aislada.

-Definición volumétrica.

-Ordenación por Edificación Alineada a vial (EAV):

1. Este sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se adosan a los linderos públicos de manera continua, o al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario (o lindero público) en que se apoya.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por edificación alineada a vial son: La alineación a linderos públicos (normalmente viarios), la altura reguladora y, la profundidad edificable o el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por edificación alineada a vial es la manzana cerrada.

-Ordenación por edificación aislada (EA):

1. Este sistema de ordenación se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son: El coeficiente de edificabilidad neta, y/o el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque abierto o vivienda unifamiliar.

Ordenación por definición volumétrica o tipología específica (ETE):

1. Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, o bien a través de Estudios de Detalle (ED). El sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por tipología específica son: El coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición tipológica específica se denomina volumen.

Artículo 98.- (OD) Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

A. Edificación Alineada a Vial (EAV): Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

A.1.-Edificación en Manzana Cerrada (EMC): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

A.2.-Edificación en Manzana Abierta (EMA): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

B.-Edificación Aislada (EA): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

B.1.-Edificación Aislada Exenta (EAE): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

B.2.-Edificación Aislada Adosada (EAA): Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Dentro de la misma se diferencian en función de que las edificaciones se adosen a dos o más lindes o a solo uno:

B.2.1.-Edificación aislada adosada en bloque adosado (EAA-A):

Es la edificación del sistema de ordenación en edificación aislada que se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con parcelas contiguas.

B.2.2.-Edificación aislada adosada en bloque pareado (EAA-P):

Es la edificación del sistema de ordenación en edificación aislada que se adosa uno de los lindes de la parcela para formar parejas de edificios con parcelas contiguas.

C.-Edificación Tipológica Específica (ETE): Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

TITULO V. NORMAS URBANISTICAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO 1. CLASES DE USOS

1. Las presentes Normas concretan y regulan los usos que deben ser contemplados en cada ZOU, en cualquier clase y categoría de suelo establecida por el POM, conforme a lo establecido en el anexo 1 del RP de la LOTAU.

2. Se definen las clases de usos globales, pormenorizados, característicos, compatibles y alternativos.

3. Siempre que una actividad cualquiera sea susceptible de ser clasificada en más de una clase de uso, se considerará incluida

en aquél cuya categoría sea más análoga. En caso de mantenerse la falta de definición, el Ayuntamiento decidirá sobre su clasificación dentro de uno de los usos globales o usos pormenorizados definidos por este POM y el planeamiento que lo desarrolle, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en base a criterios razonados de analogía. Esta decisión no implicará alteración del planeamiento.

4. Los Planos de Ordenación del POM, así como los de los Planes que lo desarrollen, incluirán cada manzana en una zona de ordenanza, a la que está asociado un determinado Uso Global, con sus correspondientes usos compatibles, alternativos y prohibidos.

Artículo 99.– (OE) Condiciones generales.

1. Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

2. Las condiciones que se señalan en estas Normas son de aplicación a actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) 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.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) 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.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenación urbanística en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

4. Cuando el uso mayoritario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

5. Únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras

adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas y en la Normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación en el momento de su implantación.

Artículo 100.– (OE) Clasificación de los usos según sus características sustantivas.

1. Según la terminología de este POM, se entenderán por:

a) Usos globales los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. De acuerdo con el Anexo I del RP, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:

-Residencial.

-Terciario.

-Industrial.

-Dotacional.

El uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.

b) Usos pormenorizados son los usos en los que pueden desagregarse los usos globales. No se corresponde con las tipologías edificatorias. Así cada uso pormenorizado puede asociarse a una o varias tipologías edificatorias dentro de cada sistema de ordenación.

c) Uso mayoritario en una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable.

d) Uso compatible es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

e) Uso alternativo es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

La implantación de un uso alternativo en una parcela conllevará, en su caso, una minoración de la edificabilidad total prevista para el uso principal, según un coeficiente expresado por el cociente entre el coeficiente de ponderación del uso principal y el del uso alternativo, sin que en ningún caso pueda incrementarse la edificación total de la parcela.

En ningún caso la condición de uso alternativo en edificio exclusivo distinto del mayoritario o en edificio con varios usos distintos del mayoritario implicará la alteración del uso pormenorizado del suelo.

e) Uso prohibido es aquel que no se permite en una parcela o edificación. Dentro de cada zona de ordenanza, los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos.

Artículo 101.– Clasificación de los usos según sus características funcionales.

–Uso residencial (R):

1. (OE) Definición: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. (OD) Dentro del uso global residencial, se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Residencial Unifamiliar (RU): Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (aisladas, pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una de ellas a una familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Residencial Plurifamiliar (RP): Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública se añadirá la letra P resultando: RUP, RCP y RCP

–Uso terciario (T):

1. (OE) Definición: Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

2. (OE) Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) (OD) Uso Comercial (TC): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

Se distinguirán las grandes superficies de las convencionales en virtud de legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos los aparthoteles y los campamentos de turismo juveniles, y centros vacacionales o similares.

c) Uso de Oficinas (TO): Comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo (TR): Comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

-Uso industrial (I):

1. (OE) Definición: Es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20 por 100 de la superficie total construida.

2. (OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso industrial de almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Un uso específico es el de logística (IAL).

3. (OD) En función del tipo de implantación se distinguen dentro de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

- Industrial General (I): productivo general (IP) y almacenaje general (IA): El orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

- Industrial Intensivo (II): Productivo intensivo (IPI) y de almacenaje intensivo (IAI): el orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado

- Industrial Logístico (IL): Productivo Logístico (IPL) e industrial de almacenaje Logístico (IAL): Orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

-Uso Dotacional (D)

1. (OE) Definición: Es el que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

2. (OD) Dentro del uso global dotacional, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso de Comunicaciones (DC): Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

- Uso de Zonas Verdes (DV): Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- Uso de Equipamientos (DE): comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

- Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS): Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de inspección técnica de vehículos (ITV), estaciones de servicio de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo (DE - DU): Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural (DE - CU): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Deportivo (DE - DE): Comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo Institucional (DE - AI): Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, notarías, registros de la propiedad u otros análogos.

-Uso Sanitario-Asistencial (DE-AS): Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

-Uso garaje-aparcamiento: Comprende los espacios y edificaciones destinados a la estancia o detención prolongada de vehículos, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

Artículo 102.- (OE) Intensidad de los usos.

Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas o para cada Ámbito, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:

a) El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60 por 100 de la superficie de la Manzana, Ambito, Area, Sector o Clase de Suelo.

b) Cada uno de los usos compatibles no podrá superar el 20 por 100 de la superficie de la Manzana, Ambito, Area, Sector o Clase de Suelo, salvo que se establezca lo contrario en los Planos de Ordenación para cada caso concreto.

c) El Uso Dotacional Público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.

d) Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.

Estas limitaciones se definen en las Ordenanzas del Plan reguladoras de los diferentes usos o en otras Ordenanzas Municipales que las desarrollen y se aplicarán a las zonas o subzonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable u otros ámbitos que se determinen.

CAPITULO 2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE LOS USOS

Artículo 103.– (OE) Coeficientes de homogeneización.

A los efectos de homogeneización de los distintos usos pormenorizados a prever en las oportunas ordenaciones detalladas que incorpora el POM, o que lo desarrollarán, manteniendo el aprovechamiento tipo establecido para cada área de reparto, se fijan los que recoge la siguiente tabla:

Uso pormenorizado		Coefficiente de homogeneización
Residencial Plurifamiliar	(RP)	1,00
Residencial unifamiliar adosada	(RPA)	1,10
Residencial pareada	(RPP)	1,15
Residencial protegida	(VPO)	0,40
Residencial Protegida	(VPT)	0,48
Dotacional privado	(DP)	0,65
Terciario Oficinas	(TO)	0,80
Terciario Comercial	(TC)	0,90
Terciario Hotelero	(TH)	0,90
Terciario Recreativo	(TR)	0,90
Industrial General	(I)	0,70
Industrial Intensivo	(II)	0,84
Industrial Logístico	(IL)	0,63

Artículo 104.– (OE) Coeficientes entre tipos de vivienda protegida y producción.

1. En relación con el Decreto 38 de 2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha, Horizonte 2020, el uso de Residencial Protegido VPO se asocia al de vivienda de Protección Pública para Venta tipificada como Vivienda de Protección Oficial de precio general (VPO PG) y el de Residencial Protegida (VPT se socia al de vivienda de protección pública para venta de precio tasado (VPT).

2. Para la implantación de las políticas de viviendas más adecuadas a la demanda en el momento de su implantación, los coeficientes de homogeneización que se consideran en las ordenaciones detalladas incorporadas o que desarrollen el POM, serán:

Régimen	Coefficiente de homogeneización
Viviendas con protección pública para venta:	
a) Viviendas de Protección Oficial de régimen especial (VPO RE)	0,875
b) Viviendas de Protección Oficial de precio general (VPOPG)	1,00
c) Viviendas de Protección Oficial de precio oficial a precio concertado (VPOPC)	1,125
d) Viviendas de precio tasado (VPT)	1,2
Viviendas con protección pública para alquiler:	
e) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para Alquiler (VPO ARE)	0,85
f) Vivienda de Protección Oficial de Renta Básica (VPO RB)	0,975
g) Vivienda de Protección Oficial de Renta Concertada (VPO RC)	1,10
Viviendas de Renta Tasada (VRT). VRT 90CM, VRT 120 CM, VRT 135 CM	1,175
Alojamientos protegidos en alquiler por Colectivos específicos (VPO AA)	0,85
Viviendas de Protección para Jóvenes:	
a) Viviendas de Protección Oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA)	0,85
b) Viviendas de Protección Oficial en alquiler con opción a compra (VPOJAOC)	0,90
c) Estudios y apartamentos temporales para jóvenes	0,80

3. Por cada proyecto de vivienda libre que se someta a solicitud de licencia, deberá presentarse un Proyecto de igual número de viviendas protegidas. Cada seis meses el ayuntamiento en cada unidad de actuación urbanizadora requerirá que, al menos, se hayan producido licencias de vivienda libre y protegida en la proporción que exista en la ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora, requiriendo en caso contrario al urbanizador a que, en un plazo no superior a tres meses desde la notificación, iguale dicha proporción.

CAPITULO 3. USO RESIDENCIAL (R)

Artículo 105.– Definición y clases.

1.– (OE) Definición: Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

2.– (OD) Usos pormenorizados:

1. Son los enunciados en el Capítulo 1 de este Título.

2. El uso de residencial unifamiliar también puede considerarse conformado por los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

a) La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

b) El número de viviendas no superará el correspondiente al establecido por la correspondiente ordenación detallada, en función de la parcela mínima regulada en el ámbito de la parcelación.

c) La superficie de la parcela vinculada a la vivienda no será inferior al 60 por 100 de la parcela mínima, y la superficie total construida y la ocupación serán, como máximo, el resultado de aplicar la edificabilidad y ocupación máxima atribuido por la zona de ordenanza, a la superficie de parcela vinculada a la vivienda y a la parte de zona común que le corresponda.

d) Se cumplan todas las demás condiciones reguladas en la zona de ordenanza correspondiente.

3. Al uso residencial plurifamiliar le será de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4. El uso Residencial Comunitario puede ser un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro y, en general, correspondiente a la rúbrica 55.234 del C.N.A.E.

Artículo 106.– (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial.

–Dimensión mínima:

1. La superficie de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta metros cuadrados útiles y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente capítulo. Si son inferiores a 60 metros cuadrados útiles podrán tener la consideración de apartamentos y en ellos se podrá agrupar, en una sola pieza, cocina, estar y dormitorio.

2. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

–Vivienda exterior:

1. Toda vivienda para considerarse exterior deberá tener como mínimo un salón, que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

Se considerarán locales exteriores a las piezas de un edificio que, además de cumplir con las condiciones de las piezas habitables, sus huecos dan vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público: Calles, plazas, zonas verdes, etc.

- Espacios libres privados, abiertos a los espacios públicos antes señalados, formados por el retranqueo de la edificación.

2. También se considerará que una vivienda es exterior cuando el salón tenga, al menos, un frente de fachada de 3 metros, que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

3. Se podrán considerar exteriores las viviendas que den a patios de manzana en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho metros de diámetro libre de edificación.

4. No se permitirán viviendas independientes situadas en planta sótano o semisótano.

–Programa de vivienda:

1. Se entiende como vivienda mínima, la que cumpliendo las condiciones anteriores está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

2. En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el programa de vivienda se regulará por su normativa específica, si la tuviera.

3. Para las viviendas no sujetas a normativa específica y vivienda de promoción libre, las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La superficie útil mínima de las estancias de estar, comedor y cocina estarán en función del número de dormitorios de la misma, en la dimensión establecida en el siguiente cuadro:

Características de la vivienda	Estar independiente	Estar+comedor +cocina
Un dormitorio	14 m ²	20 m ²
Dos dormitorios	16 m ²	20 m ²
Tres dormitorios	18 m ²	24 m ²
Cuatro dormitorios	20 m ²	24 m ²

b) Cocina: Deberá tener una superficie útil no inferior a siete metros cuadrados, con el lado menor superior a ciento sesenta centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco metros cuadrados de cocina y dos metros cuadrados de tendedero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300 metros cúbicos/hora.

c) Dormitorios: La superficie útil mínima deberá ser superior a diez u ocho metros cuadrados, según se trate del dormitorio principal, o único de la vivienda, o de un segundo dormitorio. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta centímetros y en el segundo de doscientos centímetros.

d) Baño: Deberá tener una superficie útil superior a tres metros cuadrados, debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar salvo los que están incorporados; si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda. El aseo deberá tener una superficie útil mínima 1,80 metros cuadrados.

e) Pasillos y vestíbulos: En su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a veinte centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta centímetros.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a uno con cincuenta metros cuadrados, con un lado mínimo superior a ciento diez centímetros.

f) Tendederos: Toda vivienda deberá contar con un tendedero abierto al exterior, de al menos dos metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de estas Ordenanzas, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. Computará al 50 por 100 como superficie edificable.

Artículo 107.– (OD) Condiciones de iluminación natural, ventilación, alturas interiores y accesos.

1. El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie. No se permite la ventilación a una profundidad superior a 10 metros.

2. Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. Se permiten los apartamentos con dormitorio, estar y cocina, en una sola pieza habitable.

3. Únicamente los cuartos de baño y aseos, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

4. En ambos casos se garantizará una renovación del volumen de aire del local por hora.

–Altura libre de plantas de edificación:

1. La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y medio. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de dos metros y veinte centímetros, en vestíbulos, pasillos y aseos.

2. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta se fija una altura mínima de 1,50 metros. Los espacios

de menos de 1,50 metros podrán estar tabicados y utilizarse para almacenaje.

–Accesos comunales:

1. El acceso a todo edificio de viviendas se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos cinco centímetros de altura, y ciento diez de ancho; no pudiendo comunicarse directamente con locales comerciales o industriales. Cuando así lo haga, deberá contar con un vestíbulo intermedio, con puertas incombustibles, y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos de la edificación.

Artículo 108.– (OD) Condiciones de los servicios e instalaciones.

–De abastecimiento de agua: Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 220 litros por día y por habitante.

–De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y, en cualquier caso, garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 w.	8.000 w.

–De red de saneamiento: Las aguas pluviales y residuales serán recogidas en red separativa, y eliminada conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red separativa resuelta dentro de cada parcela o conjunto.

–De calefacción y climatización: Las instalaciones de calefacción y climatización cumplirán las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

–Condiciones de evacuación de humos y gases:

1. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, salvo las que vengan exigidas por la normativa propia aplicable. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que, como mínimo, sea de un metro por encima del caballete de la cubierta.

2. En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

3. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (tipo shunt) de las viviendas.

–Evacuación de residuos sólidos: Todos los edificios destinados a uso residencial plurifamiliar, contarán con un local para cubos de basura.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones del Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha, así como la Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de residuos, la Ley 11 de 1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 109.– (OD) Dotación de aparcamiento.

1. Se establecerá una dotación de aparcamiento que como mínimo será de:

–Una plaza de automóviles ligeros por cada 100 metros cuadrados útiles, en viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados construidos y en todo caso como mínimo una plaza de automóviles ligero por vivienda.

–1,5 plazas de automóviles ligeros por cada 100 metros cuadrados útiles, en viviendas de mayor superficie.

Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable. Cuando quede justificado que en la parcela no puedan materializarse el total de plazas exigidas, deberán aportarse fuera de la parcela, en edificios próximos. Estas plazas deberán estar vinculadas directamente a la vivienda y no podrán distar de ésta más de 300 metros.

Deberán cumplirse alguna de las dos situaciones, de lo contrario, se limitará el número de viviendas en función de las plazas de aparcamiento que puedan materializarse, y aportarse.

Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

2. Complementariamente a lo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución y puesta en uso de todas las plazas, cuando de forma motivada se justifique técnicamente.

Artículo 110.– (OD) Barreras arquitectónicas.

Toda edificación destinada al uso de vivienda, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 111.– (OD) Condiciones singulares del uso Residencial Comunitario.

1. Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuando su superficie no rebase los quinientos metros cuadrados construidos serán para lo referente a tamaño de las piezas e iluminación las establecidas para las viviendas. En otro caso, les será de aplicación complementariamente tanto las de edificios y locales destinados a uso Hotelero como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo.

3. Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie construida superior a quinientos metros cuadrados, deberán prever una dotación de elementos comunales –accesos, pasillos, salones, servicios, cuartos de basura, depuración y reciclaje– no inferior al treinta por cien de la superficie total de la instalación.

CAPITULO 4. USO INDUSTRIAL (I)

Artículo 112.– Definición y categorías.

1.– (OE) Definición: Se define como uso industrial el establecido en el Capítulo 1 de este Título.

2.– (OD) Usos pormenorizados y categorías:

1. Los usos pormenorizados son los establecidos en el Capítulo 1 de este Título. En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

Primera. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

Segunda. Actividades tolerables por el uso residencial, previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras, y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.

Tercera. Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Cuarta. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia al servicio de la actividad.

Artículo 113.– (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso industrial.

–Normativa concurrente:

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación las actividades de nueva planta, a la ampliación de actividades existentes, así como a los actos sujetos a licencia de actividad.

2. De un modo simultáneo, serán igualmente de aplicación las normas regulaciones de ámbito supramunicipal, vigentes en cada momento sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, sobre la emisión de agentes contaminantes y protección contra incendios.

–Sótanos y semisótanos industriales: Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto del edificio y serán locales no vivideros, destinados a: aseos, almacenes, instalaciones, aparcamientos, etc.

–Altura libre de planta de edificación:

1. En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta centímetros.

2. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes, la altura libre mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta centímetros.

3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros.

4. En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos cincuenta centímetros.

–Dimensión mínima:

1. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

2. En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

–Servicios de aseo y vestuarios:

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, diferenciando entre hombres y mujeres, debiendo cumplir el código de accesibilidad.

2. En uso exclusivo de almacén y con cinco o menos trabajadores se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha, con dimensión útil mínima de 4 metros cuadrados.

Si hubiese hasta veinte trabajadores, se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, los cuales estarán equipados ambos con un lavabo, un inodoro y una ducha, que servirán de vestuarios y con dimensión útil mínima de 4 metros cuadrados.

Si fueran más de veinte trabajadores, se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha más por cada sexo y por cada veinte trabajadores o fracción.

3. Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

–Circulación interior: Las escaleras cumplirán lo establecido en la normativa sectorial y como mínimo deberán cumplir que:

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma CTE en función de su superficie y características.

–Dotación de aparcamiento: Como mínimo se reservará en el interior de la parcela o en contacto con la vía pública, pero sin disminuir el número de plazas de carácter público, una plaza de aparcamiento para furgonetas por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción de uso industrial.

–Condición de accesos:

1. Las instalaciones industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

–El acceso será independiente del acceso de las viviendas colindantes, si las hubiere.

–Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones exteriores, igual o superior a los diez (10) metros.

–El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal, al menos hasta la línea de fachada.

Clasificación de actividades:

1. Para la clasificación de las actividades como «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, correspondiente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, y en la normativa posterior, particularmente de carácter ambiental.

2. Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán, previa a la concesión de la licencia de

actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la legislación ambiental.

-Control de vertidos:

1. Todas las instalaciones industriales deberán garantizar el cumplimiento del ordenamiento vigente sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública municipal, siendo obligatorio la instalación de un separador de grasas.

2. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial, solicitando previamente la oportuna licencia como gestor de residuos. Deberá cumplirse el Decreto 158 de 2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de residuos peligrosos de Castilla La Mancha

CAPITULO 5. USO TERCIARIO-COMERCIAL (TC)

Artículo 114.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición: Es el establecido en Capítulo 1 de este Título, comprendiendo las agrupaciones 52 (comercio al por menor y reparación efectos personales y enseres domésticos) y 93 (actividades diversas servicios personales) y asimilables de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Asimismo se consideran incluidas dentro de este grupo:

a) Las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas, cuando la superficie del local destinada a venta al público supere el veinte por ciento de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.

b) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados, tanto a alojamiento temporal como a locales de pública concurrencia: restaurantes, cafés, etc. correspondientes al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías: A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificaciones, se establecen las siguientes categorías:

Primera. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, tales como reparación de electrodomésticos. En establecimiento independiente, de dimensión no superior a 200 metros cuadrados de superficie de zona de venta en el primer caso, y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

Segunda. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

Tercera. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

Cuarta. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

Quinta. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta.

Como excepción a lo anterior, las nuevas estaciones al servicio de la carretera, deberán ubicarse a mas de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

Artículo 115.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-comercial.

-Accesos: Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte centímetros, con al menos una hoja de mas de ochenta y dos centímetros, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

-Circulación interior:

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho metros entre las plantas

extremas, deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos metros cuadrados o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

3. Aquellos locales que superen los 50 metros cuadrados construidos en planta de acceso deberán ser accesibles así como todos aquellos en lo que la suma de la superficie de las plantas diferentes a la de acceso sea superior al 100 por 100 de la anterior.

-Altura libre de plantas:

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías tercera, cuarta y quinta.

2. En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre de planta, sobre rasante, será superior a doscientos ochenta centímetros.

3. En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes y el otro 50 por 100, como mínimo, doscientos cincuenta centímetros.

4. Los sótanos de los edificios de nueva planta, destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre no inferior a doscientos cincuenta centímetros.

5. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70 por 100 de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte centímetros.

6. En todos los casos, la altura libre entre plantas, podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar, que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos ochenta centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

7. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será la existente.

8. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, se podrán destinar a locales de instalaciones en cualquier caso. Requerirán una altura libre de doscientos cincuenta centímetros, en locales de almacén exclusivamente, y de trescientos veinte centímetros, en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta por 100 de la superficie total de la actividad.

-Condiciones particulares de los espacios de comercio

1. Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

-No podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría primera.

-En el caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

-Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

-Las agrupaciones comerciales de edificaciones exentas, podrán situarse en planta semisótano o primer sótano, siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura, con superficie equivalente al diez por ciento, en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez metros.

-Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

-Las actividades y usos en sótanos, deberán estar vinculados registralmente a los locales o local de planta baja.

-Los despachos y las dependencias en planta sótano, cumplirán con las condiciones de las piezas habitables, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

-Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

También se dispondrá de 1 aseo de uso público por cada 200 metros cuadrados útiles de zona de venta y uno más por cada 200 metros cuadrados útiles o fracción.

-Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos o fracción. La agrupación de locales de un mismo recinto o edificio, deberá considerarse, a estos efectos, como un único local.

2. Condiciones de los locales de pública concurrencia.-Los locales de pública concurrencia son los definidos en el artículo 96 de las presentes NNUU:

-En edificios con uso residencial, el uso comercial se desarrollará en planta baja, pudiendo destinarse el sótano a almacén, instalaciones y aseos, vinculados a la edificación principal. Además, estos locales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso al local será independiente al de las viviendas.
- No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
- Los deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

-La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

-Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 metros, al que no podrán dar otras dependencias.

-Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias, cumplirán las condiciones impuestas a las piezas habitables, salvo que dispongan de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

-Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

También se dispondrá de dos lavabos y dos inodoros de uso público por cada cincuenta personas o fracción.

-Vestíbulo acústico:

1. Los locales con música o actividad similar, dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos. Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 metros, al que no podrán dar otras dependencias.

-Regulación de grandes superficies comerciales: Las instalaciones comerciales correspondientes a la categoría quinta, grandes superficies comerciales, deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la normativa sectorial específica.

-Regulación del Impacto Ambiental: Las instalaciones que lo requieran, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental conforme al ordenamiento aplicable.

-Ventilación: Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por Real Decreto 1027 de /2007, de 20 de julio.

-Servicio de aseos:

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las

dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

También se dispondrá de un aseo de uso público por cada 200 metros cuadrados útiles de zona de venta y uno más por cada 200 metros cuadrados útiles o fracción.

-Dotación de aparcamiento: Los locales destinados a este uso, deberán disponer como mínimo, de las plazas de aparcamiento siguientes:

-Una plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 metros cuadrados construidos para lo que es exigible una plaza.

-Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

-Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

-Todas las plazas materializadas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela y no podrán distar de ésta más de 500 metros.

-Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento del número total de plazas materializadas, tanto en parcela como vinculadas a ella.

-Dotación de carga y descarga:

1. Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil metros cuadrados se dispondrá, dentro del local o parcela, una dársena de carga y descarga de siete metros de largo por cuatro de ancho, de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

2. En el caso particular de las categorías tercera a quinta, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo, será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales.

CAPITULO 6. USO TERCIARIO - HOTELERO (TH)

Artículo 116.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición: Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, comprendiendo al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E. con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 55.1 y 55.2 del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías: A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, establecen las siguientes categorías:

Primera. Establecimientos para el alojamiento temporal, menores de 100 metros cuadrados construidos.

Segunda. Establecimientos para el alojamiento temporal, entre 100 y 400 metros cuadrados construidos.

Tercera. Establecimientos para el alojamiento temporal, de más de 400 metros cuadrados construidos.

Artículo 117.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-hotelerero.

-Accesos: Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte centímetros, con al menos una hoja de mas de ochenta y dos entímetros, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

-Circulación interior:

1. Todos los recorridos accesibles al público, tendrán una anchura mínima de ciento veinte centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura

que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho metros entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos metros cuadrados, o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

–Altura libre de plantas:

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte centímetros, en salas comunes, y doscientos sesenta centímetros para el resto de los usos.

2. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior no pudiendo representar más del 70 por 100 de la superficie total de la actividad. Tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte centímetros.

3. En todos los casos, la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar que, en cualquier caso, deberán tener al menos doscientos cincuenta centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

4. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta centímetros.

5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será de doscientos sesenta centímetros.

6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, tendrán una altura libre mínima de plantas de doscientos veinte centímetros en locales de instalaciones, doscientos cincuenta centímetros en locales de almacén exclusivamente, y trescientos veinte centímetros en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta por 100 de la superficie total de la actividad.

–Condiciones particulares: Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a residencia temporal, deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda, en lo referente tanto a patios como a superficie mínima de estancias, y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

–Vestíbulo acústico: Cumplirá lo señalado en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

–Ventilación: Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por Real Decreto 1027 de 2007, de 20 de julio.

–Servicio de aseos: Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

Dotación de aparcamiento: Los locales destinados a este uso deberán disponer de una plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos o fracción.

CAPITULO 7. USO TERCIARIO - OFICINAS (TO)

Artículo 118.– Definición y categorías.

1.– (OE) Definición: Se entenderá como uso terciario-oficinas el establecido en el Capítulo 1 de este Título.

2.– (OD) Categorías: A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, se establecen las siguientes categorías:

Primera. Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público.

Segunda. Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial.

Tercera. Oficinas y Servicios terciarios, así como sedes de empresas de I+D.

Cuarta. Oficinas y empresas de servicios, almacenaje y/o producción limpia, localizadas preferentemente en parcela exclusiva.

Artículo 119.– (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-oficinas.

Condiciones particulares:

1. Todos los locales, excepto los correspondientes a la categoría PRIMERA de superficie menor de doscientos metros cuadrados, cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso terciario-comercial.

2. Los locales correspondientes a la categoría PRIMERA menores de doscientos metros cuadrados, cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial.

Condiciones particulares de los espacios de oficinas:

1. Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público, excepto para la categoría primera, servicios privados de consulta, asesorías y despachos profesionales, que podrán compartir la escalera general de la edificación, en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio y cumpliendo, en cualquier caso, las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento veinte centímetros. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso será de ochenta y dos centímetros.

4. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos metros cuadrados.

5. La altura libre será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos veinte centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, la altura libre será de doscientos ochenta centímetros, o las que señalen las normas de aplicación en la zona de ordenanza en que se encuentren. En sótanos destinados a archivo o almacén, la altura mínima será de doscientos cincuenta centímetros.

–Servicio de aseos:

1. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

–Dotación de aparcamientos:

–Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 metros cuadrados construidos.

–Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

–Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

-Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de quinientos metros.

-Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella.

CAPÍTULO 8. USO TERCIARIO - RECREATIVO (TR)

Artículo 120.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición: Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, análogo al clasificado en el grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías: A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de tolerancia de usos se distinguen las siguientes categorías:

Primera. Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 metros cuadrados construidos.

Segunda. Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con más de 200 y menos de 500 metros cuadrados construidos.

Tercera. Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 y menor 1.000 metros cuadrados construidos) compatibles con el uso residencial.

Cuarta. Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 metros cuadrados construidos) compatibles o alternativos al uso comercial.

Artículo 121.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene.

-Accesos: Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte centímetros, siendo una de las hojas del hueco de paso para el público de ochenta y dos centímetros como mínimo, debiendo siempre abatirse en su apertura hacia el exterior.

-Circulación interior:

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma DB-SI Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del CTE aprobado por Real Decreto 314 de 2006, del 17 de marzo modificado por Real Decreto 1371 de 2007, de 19 de octubre, en función de su superficie y características, siempre que no esté por debajo de 120 centímetros. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho metros entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor, a razón de una unidad cada cuatrocientos metros cuadrados, o fracción, por encima de esa altura, siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

-Altura libre de plantas:

1. La altura mínima libre de planta en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte centímetros, excepcionalmente podrá llegar a doscientos ochenta centímetros.

2. Los sótanos de las obras de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70 por 100 de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte centímetros.

3. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre mínima de trescientos veinte centímetros.

4. En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y

similar, que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos ochenta centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM la altura libre mínima de plantas será la existente.

6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes tendrán una altura libre mínima de plantas de doscientos veinte centímetros en locales de instalaciones, doscientos cincuenta centímetros en locales de almacén exclusivamente, y trescientos veinte centímetros en locales con piezas vivideras estén o no destinadas a uso público. En este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta por 100 de la superficie total de la actividad. En caso de no poder cumplir la altura exigida, no será posible implantar la actividad.

-Condiciones particulares: Además de las condicionantes que se incluyen en este capítulo, deberán cumplirse las condiciones generales de higiene establecidas para esta actividad, tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

-Vestíbulo acústico:

1. Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 metros, al que no podrán dar otras dependencias.

-Ventilación: Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por Real Decreto 1027 de 2007, de 20 de julio.

-Servicio de aseos:

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese cinco o menos trabajadores. Si hubiera entre cinco y veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro. A partir de más de veinte trabajadores se dispondría de dos baños con lavabo e inodoro y otros dos baños con lavabo e inodoro por cada veinte trabajadores o fracción.

-Dotación de aparcamiento:

· Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 metros cuadrados construidos.

· Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

· Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

· Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de quinientos metros.

· Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella.

(Continúa en el Fascículo IV)