

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 162

FASCICULO IV

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

CAPITULO 9. USO DOTACIONAL (D)

Artículo 122.– Definición y categorías.

1.– (OE) Definición: Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, previsto para proveer a un ámbito del equipamiento necesario para el bienestar de los ciudadanos, cubriendo sus necesidades en aspectos culturales, educativos, sanitarios, religiosos, etc., precisos para su formación y promoción integral. Puede ser tanto privado como público.

2.– (OD) Usos pormenorizados y categorías:

1. Por su diferenciación funcional y espacial se establecen los usos pormenorizados establecidos en el Capítulo 1 de este Título.

2. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de los Usos pormenorizados:

· Equipamiento Educativo (DE):

Primera. Centros de educación infantil y CAIs (Centro de Atención a la Infancia), de titularidad pública o privada.

Segunda. Centros de primaria, de titularidad pública o privada.

Tercera. Centros de ESO, Bachillerato y Ciclos Formativos (FP), de titularidad pública o privada.

Cuarta. Centros de enseñanza universitaria o destinada a la investigación, de titularidad pública o privada.

Quinta. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.), de titularidad pública o privada.

Sexta. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general), de titularidad pública o privada.

· Equipamiento cultural (DCU):

Primera. Centros culturales.

Segunda. Museos.

Tercera. Bibliotecas.

Cuarta. Centros religiosos sin residencia.

Quinta. Centros religiosos con residencia (zona de conventos).

Sexta. Fundaciones.

· Deportivo (DDE):

Primera. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Segunda. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

· Administrativo -Institucional (DAI):

Primera. Con atención al público.

Segunda. Sin atención al público.

· Sanitario-Asistencial (DAS):

Primera. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermerías, laboratorios de análisis, etc.).

Segunda. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermerías, laboratorios de análisis, etc.).

Tercera. Establecimientos veterinarios.

Cuarta. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como centro de día para la tercera edad, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Quinta. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de la tercera edad, centros de acogida infantil o de adultos, etc.

· Infraestructuras (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.

· Contingencia (D-C):

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento de contingencia se permite cualquiera de las categorías establecidas en estas Normas.

Artículo 123.– (OD) Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

–Dotación de aseos para todas las actividades: Se dispondrá de los aseos necesarios según la propia actividad, con un mínimo de dos baños, con un lavabo y un inodoro cada uno.

–Actividades de reunión o espectáculos: Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, los centros cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla, y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos.

–Actividades educativas:

1. Cuando acojan actividades de educación, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Administración autonómica competente.

2. Los centros escolares de más de dos mil metros cuadrados de superficie construida, deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, con espacio para subida y bajada, por cada ciento cincuenta plazas escolares.

3. Sus características se ajustarán a lo establecido en el anexo IV del RP.

–Actividades sanitarias: Cuando acojan actividades sanitarias, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

–Actividades deportivas:

1. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el organismo competente.

2. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

3. En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de tres con sesenta metros para usos de práctica deportiva, pudiéndose rebajar a tres con veinte metros en vestuarios y usos administrativos, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro, salvo que se cumplan las condiciones de ventilación, evacuación y accesibilidad.

4. Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría SEGUNDA, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes Normas.

5. Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público, se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes, Consejo Superior de Deportes, consejería de Educación y Cultura de Castilla La Mancha y órgano competente.

6. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se ubiquen.

7. Las instalaciones deportivas correspondientes a la categoría primera, cumplirán la reserva de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 200 metros cuadrados construidos, además de las que se necesiten para el correcto funcionamiento de la actividad, las de la categoría segunda, las previstas para el uso de salas de reuniones.

8. Sus características respetarán como mínimo lo establecido en el anexo V del Reglamento de Planeamiento.

–Actividades de infraestructuras y servicios: Los espacios destinados a servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Ordenanzas, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

–Actividades con residencia colectiva: Cuando los locales acojan actividades residenciales colectivas, se estará a las determinaciones recogidas en estas Normas para el uso residencial comunitario y a las que en su caso estén determinadas por la Administración competente.

Artículo 124.– (OD) Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

–Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público, el Ayuntamiento motivadamente, podrá alterar el uso sin pérdida del dominio público y ante la innecesidad del servicio previsto.

–Dotación de aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento para automóviles ligeros cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos o fracción. Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de cada cincuenta o fracción, destinada a vehículos que transporten personas con movilidad reducida permanente.

–Aparcamiento subterráneo: Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios dotacionales, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demanial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

–Accesibilidad: En todo caso será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

CAPITULO 10. USO DE COMUNICACIONES (C)

Artículo 125.– Definición y categorías.

1.– (OE) Definición: Corresponde al uso de las vías destinadas a la circulación rodada, carril bici o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.– (OD) Categorías: Se distinguen tres categorías de viario, según su especialización funcional.

Primera. Red viaria urbana e interurbana, o viario propio general y local y la red de comunicación intermunicipal destinada a la circulación y estacionamiento, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

Segunda. Red ferroviaria, correspondiente a la red de infraestructura ferroviaria que atraviesa el término, así como a sus instalaciones complementarias de apeaderos, estaciones, almacenes, etc.

Tercera. Red Interurbana de Tranvía.

Artículo 126.– (OD) Condiciones particulares de la red viaria.

El alumbrado de la red viaria deberá cumplir el Pliego de Condiciones Técnicas de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Illescas.

–Sendas públicas para peatones:

1. La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de un metro y medio libre de obstáculos. En las calles de uso peatonal o en las que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial, de centralidad urbana, o, por cualquier otra causa, la anchura mínima de aceras o de espacio peatonal será de tres metros; cuando el vial sea exclusivamente peatonal será de seis metros.

2. Las vías tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por 100 para la evacuación de aguas pluviales, y una máxima del 6 por 100. Estos límites, en razón justificada de las condiciones topográficas o funcionales, podrán, previa justificación técnica, ser sobrepasados, debiendo resolver el recorrido cumpliendo la Normativa aplicable en materia de accesibilidad. La pendiente transversal no podrá superar el 2 por 100. Deberá existir una banda libre de paso de 2,10 metros de altura.

3. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán con una distancia entre troncos de quince a veinte metros, conservando la guía principal y su tronco recto, con tutores y protecciones que otorguen seguridad a discapacitados, así como que garanticen el enrasamiento y crecimiento en los primeros años de vida. Siempre el paso libre deberá ser, como mínimo, de 1,50 metros.

4. El pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Variará su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90 por 100 PM (Próctor modificado).

–Viario de coexistencia:

1. Sus alineaciones y rasantes, en suelo urbano consolidado, quedan definidas en los Planos de Ordenación.

2. El diseño del viario se realizará respetando las determinaciones de las presentes Normas así como adecuándolo a las intensidades de circulación previstas y, al medio urbano en que se enclave.

3. La anchura mínima entre alineaciones para viarios de acceso a parcelas de nueva creación será de 10 metros.

-Condiciones generales de la red viaria:

Sección transversal: La dimensión transversal mínima de la red viaria será la siguiente:

. Vías públicas rodadas:

a) Zona residencial unifamiliar:

- Vías de acceso a las parcelas: 10 metros.

- Vías de distribución: 12 metros.

- Vías principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 metros.

- Acera mínima: 1,5 metros.

b) Zona residencial colectiva e industrial:

- Vías de acceso a las parcelas: 12 metros.

- Vías de distribución y principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 metros.

- Acera mínima: 1,5 metros.

. Vías públicas peatonales: 6 metros.

Sección longitudinal: La red viaria se integrará en una malla general de forma que:

1. La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será de doscientos metros, por tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros, salvo en las zona de ordenanzas 6, 7 y 9 cuando la instalación lo requiera.

2. La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien metros, pudiendo contabilizarse a estos efectos las vías rodadas y las zonas verdes.

3. La pendiente máxima de las vías públicas rodadas será la siguiente:

. Vías de acceso: 10 por 100.

. Vías de distribución y principales: 6 por 100.

4. Las vías que discurran por los márgenes del suelo urbanizable y rústico, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine el órgano competente en la Administración y la legislación de carreteras aplicable.

-Calles particulares:

1. Su urbanización se realizará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos básicos además de los de jardinería y red de riego. Los proyectos, en consecuencia, se ajustarán a la normativa municipal en la materia.

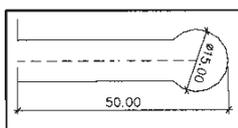
2. Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se alterara el Plan de Ordenación del ámbito en que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación como viario o espacio libre de edificación a todos los efectos, incorporándose al régimen patrimonial, público o privado, que el nuevo plan disponga y cuya formalización se realizará a través del oportuno instrumento de ejecución previsto en el mismo de conformidad con el sistema de actuación propuesto, o de los que resulten procedentes según el ordenamiento vigente en el momento de la ejecución.

3. En ningún caso se podrán admitir aperturas de calles particulares que dieran lugar a incrementos de volumen, alturas o densidad, respecto de las que resultaren procedentes sin la apertura propuesta.

4. Respecto de la tramitación de alineación oficial se estará a lo que el Ayuntamiento tuviere dispuesto a estos efectos.

5. Sólo excepcionalmente, podrán disponerse calles en fondo de saco, que tendrán una longitud máxima de 50 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas.

En su final se proyectarán y realizarán espacios suficientes para el giro de vehículos del servicio de extinción de incendios, con un diámetro mínimo de quince metros.



En su caso, se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos entre ellos y la edificación a que deben servir. No podrán dar servicio a más de treinta viviendas y, el ancho mínimo entre alineaciones será, como para el resto de nuevo viario, de diez metros.

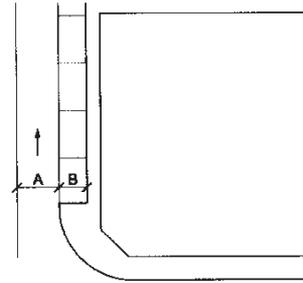
-Estacionamientos en vía pública o privada:

1. Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas, no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

. Plaza de aparcamiento automóvil turismo ligero: 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.

. Plaza de aparcamiento vehículos grandes o de discapacitados: 500 centímetros de largo y 370 centímetros de ancho.

. Según tipo de aparcamiento:



	Dimensión mínima de A	Dimensión mínima de B
En línea	2,50 m	2,20 m
En batería a 30°	3,00 m	3,60 m
En batería a 45°	3,00 m	4,10 m
En batería a 60°	3,50 m	4,40 m

2. Se prohíbe colocar aparcamientos a menos de cinco metros del cruce.

3. Las áreas de aparcamiento en superficie con más de cincuenta plazas deberán arbolarse interiormente, con un marco de plantación de 6 metros, diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento, salvo que el ayuntamiento marque otro parámetro.

4. En aceras de dos metros y aparcamiento en batería y cuatro en línea, se plantará un árbol que, además de aportar sombra contribuya a su ordenación con el enriquecimiento del medio ambiente urbano.

5. Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en una proporción mínima de una plaza cada cincuenta o fracción.

-Servicios del automóvil: Se concentrarán en zonas, industriales o terciarias, salvo que por interés público y social se necesite otra localización.

-Aparcamiento subterráneo: Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como red viaria, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demonial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y suelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

Artículo 127.- (OD) Condiciones particulares de la red ferroviaria.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación, específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 39 de 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento

aprobado por el Real Decreto 2384 de 2004, de 30 de diciembre de 2004 (BOE 315, de 31 de diciembre) y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio o las que en su caso la sustituyan, publicada en el B.O.E. del 31 de julio de 1987, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre (B.O.E. de 8 de octubre), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

CAPITULO 11. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 128.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición: 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.

2.- (OD) Categorías: Dentro del uso de aparcamiento se establecen las siguientes categorías:

Primera. De vivienda unifamiliar, hasta cuatro vehículos.

Segunda. Aparcamientos individuales o colectivos de uso privado, localizados en la planta baja o sótano de la edificación, con un número de plazas de aparcamiento a partir de cinco o 500 metros cuadrados de superficie útil, o en el espacio libre interior de la parcela sin construcción específica para este uso.

Tercera. Aparcamientos colectivos y/o de uso público, localizados en edificios no exclusivos, sin limitación de número de plazas o de superficie.

Cuarta. Aparcamientos colectivos y/o de uso público, localizados en edificios exclusivos, sin limitación de número de plazas o de superficie.

Quinta. Aparcamientos privados o colectivos en superficie, sobre parcelas privadas o espacios públicos, sin cerrar ni cubrir por ninguno de sus lados.

Artículo 129.- (OD) Aparcamientos públicos.

1. Sólo podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización municipal.

2. La autorización municipal estará condicionada por un análisis de impacto sobre las necesidades de plazas, y las condiciones ambientales y circulatorias. Se decidirán en función del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo o sobre la que se construya, con el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, en el caso en que ésta se encuentre consolidada, o de darle tratamiento si no lo estuviere. El proyecto deberá otorgar a esta superficie el destino urbano que el Plan fije para ella y contemplar el compromiso de reparar las posibles disfunciones o pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 130.- (OD) Condiciones particulares.

1. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

2. El tamaño mínimo de plaza será:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Minusválidos	3,70	5,00

3. En garajes de automóviles, la superficie mínima obligatoria será el resultado de multiplicar por veinticinco metros cuadrados, el número de plazas de aparcamiento previstas.

4. Se destinará el 2 por 100 del número total de plazas de aparcamiento y como mínimo una cada cincuenta o fracción, para el uso de minusválidos en las categorías tercera, cuarta y quinta y en la segunda si existen viviendas de minusválidos. Estarán debidamente señalizadas y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,70 x 5,00 metros en batería y 2,20 x 5,00 en línea, siempre que se garantice la accesibilidad en función de la Ley y Código de Accesibilidad. En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 metros de anchura: Una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera

sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal. Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salva con una rampa o rebaje. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

5. Se destinará un mínimo del 10 por 100 de las plazas para vehículos grandes.

6. El ancho mínimo de las calles de acceso a los aparcamientos será de 5 metros.

-Condiciones de los garajes en relación con la vía pública:

1. No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria a distancia inferior a ocho metros de las esquinas, salvo autorización municipal específica excepto en la categoría primera.

2. No podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad, y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.

3. Los vados, en las aceras públicas de viarios de nueva creación, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros, pudiendo agruparse de dos en dos. Su separación entre ejes no será inferior a doce metros. Podrán reducirse en vivienda unifamiliar.

-Disposición de las plazas y de los accesos:

1. Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones mínimas señaladas en el presente artículo.

2. La superficie construida total de un garaje no podrá ser superior a dos mil quinientos metros cuadrados, salvo autorización municipal en razón del uso y la funcionalidad urbana.

3. El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o monta coches, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y cinco metros de fondo dentro de la parcela, con pendiente no superior al 5 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En el caso de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, en hilera o pareadas, la pendiente en este espacio no podrá superar la pendiente de la rampa (20 por 100).

4. En garajes al servicio del edificio, el acceso al garaje podrá compatibilizarse con el paso al portal, respetando una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta centímetros y cumpliendo con las condiciones de accesibilidad.

5. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.

6. Los garajes de menos de quinientos metros cuadrados de superficie, pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos.

7. Los garajes con superficie comprendida entre quinientos y dos mil quinientos metros cuadrados, podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el CTE-DB-SI.

8. Las calles de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 5 metros.

-Dotación de plazas en función del uso:

1. En los edificios de nueva construcción, deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo con lo señalado para cada uso en estas Normas.

2. En los casos en que la dotación se expresa en función de la superficie, se entiende que se trata de metros cuadrados de superficie construida.

Rampas:

1. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 18 por 100. Las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 16 por 100, medida en el eje.

2. El ancho de las rampas será igual o superior a tres (3,00) metros en tramos rectos, y de cuatro metros en las curvas.

3. El radio de curvatura será igual o superior a seis metros, medido en el eje.

4. Para viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, en hilera o pareadas, las pendientes podrán llegar hasta el 20 por 100, respetando un ancho de tres metros en todos sus puntos.

5. Para garajes de superficie superior a quinientos metros cuadrados, la sección de las rampas será como mínimo:

a) Rampas rectas:

-Unidireccionales o bidireccionales semaforizadas, 3,00 metros.

- Bidireccionales, 6,00 metros.

b) Rampas curvas:

- Unidireccionales o bidireccionales semaforizadas, 4,00 metros.

- Bidireccionales 3,50 metros, en carril interior; 3,25 metros, en carril exterior.

6. Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de treinta metros.

-Condiciones de diseño:

1. Alturas: La altura libre mínima en cualquier punto del garaje será de dos con veinte metros. Puntualmente este valor se podrá reducir a dos con diez metros para salvar el paso de conducciones o elementos estructurales.

2. Aseos: Cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.

3. Señalización: El proyecto de aparcamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuesta, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de las plazas y, si fuera necesario, la señalización automática.

4. El garaje será accesible desde el portal o la vía pública en cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.

Artículo 131.- (OD) Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad.

-Prevención de incendios:

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje, reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI o norma aplicable sobre protección de incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico adecuado, y sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje con puertas blindadas de cierre automático y vestíbulo previo.

-Ventilación:

1. La ventilación natural o forzada se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Para ventilación natural, se instalará un sistema de ventilación en la proporción de un metro cuadrado de sección por cada cuatrocientos metros cuadrados de superficie útil en planta de garaje, pudiendo computar como ventilación las superficies correspondientes a los accesos en el quinto superior de la altura de los mismos. Estos huecos deben estar

permanentemente abiertos o disponer de sistema de apertura automática. Se podrán realizar mediante chimeneas a cubierta de sección uniforme en todo su trazado y resistente al fuego, o huecos a fachada, debiendo estar la salida a una distancia mayor de dos metros a cualquier ventana de espacios vivideros. Ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

b) Para ventilación forzada, el equipo garantizará una capacidad mínima de seis renovaciones / hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.

-Desagües: Los garajes contarán con una red de sumideros que dé servicio a las distintas plantas, siendo obligatorio al menos un separador de grasas, una arqueta de toma de muestras posterior a la anterior y garantizando la evacuación de agua de todas sus plantas por gravedad o bombeo.

-Edificación sobre rasante: Si se dispusieran aparcamientos públicos en edificación cerrada sobre rasante, se deberán cumplir las condiciones correspondientes a la ordenanza en que se ubiquen, adaptándose las soluciones constructivas a las condiciones estéticas del entorno donde se ubique.

-Edificación bajo los espacios públicos: Si el aparcamiento se dispone bajo espacios destinados al uso y dominio público, habrá de atenerse además de a las condiciones anteriores, a las que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

-Aparcamientos en superficie: Los aparcamientos públicos en superficie, además de las condiciones anteriores que le son de aplicación, se acondicionarán con vegetación, de modo que se integre en el área en que se ubiquen de la mejor manera compatible con el medio ambiente urbano.

-Aparcamiento en los espacios libres de parcela:

1. No podrá utilizarse como aparcamiento el suelo de los espacios libres de parcela o patios de parcela o manzana, en una superficie superior al 40 por 100 de la superficie de estos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que la pavimentación y colocación de marquesinas o pérgolas, procurando que este uso se compatibilice con el arbolado.

3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres de parcela, estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de, al menos, ochenta centímetros de espesor.

CAPÍTULO 12. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)

Artículo 132.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

2.- (OD) Categorías: A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Primera. Espacios Libres Públicos (EL). Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento mayoritario, tales como plazas u otros espacios análogos.

Segunda. 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.

Tercera. Areas 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.

Cuarta. 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.

Artículo 133.– Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

1. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, pérgolas, embarcadero, kiosco de música, auditorio al aire libre, etc.).

2. Los espacios libres de edificación de carácter privado, admitirán tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas, abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 20 por 100 de la superficie de la zona libre privada.

3. El alumbrado de las zonas verdes deberá cumplir el pliego de condiciones técnicas de alumbrado público del Ayuntamiento de Illescas.

4. Se deberá cumplir los artículos 14 y 16 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Artículo 134.– (OD) Condiciones particulares por categorías.

1.– Condiciones particulares de las áreas ajardinadas:

–Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Planeamiento.

–Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para éstas. Se autorizan los centros de infraestructuras, como centros de transformación, etc., siempre que no disminuya la superficie mínima establecida.

2.– Condiciones particulares de jardines.

–Las condiciones de los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Se ejecutarán conforme a directrices o proyecto consensuado con el Ayuntamiento.

–Los espacios libres públicos, las zonas verdes vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.

–Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas, en la proporción que señala el Reglamento de Planeamiento, unidos por caminos; todo ello en tierra compactada y estabilizada.

–Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y dé sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores.

–Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinados con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

3.– Condiciones particulares de parques urbanos:

–El Parque Urbano tiene la consideración de Sistema General Verde y en él tendrá primacía la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

–Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, teniendo en cuenta las condiciones de arbolado y ajardinamiento descritas anteriormente.

–Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 400 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

4.– Condiciones comunes a todas las categorías:

–Aparcamiento subterráneo: Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demanial. En este segundo supuesto, el uso del

subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

CAPITULO 13. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Artículo 135.– Definición y categorías.

1.– (OE) Definición: Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

2.– (OD) Categorías: En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

Primera. Construcciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieran de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

Segunda. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales, que dan servicio exterior al municipio, tales como las dotaciones de servicio de carretera, medio ambiente, infraestructuras públicas, instalaciones relacionadas con la defensa, etc., de rango metropolitano.

Artículo 136.– Condiciones particulares.

1. Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento, no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro del POM, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

Como excepción a lo anterior, en los dos grados, las nuevas estaciones al servicio de carretera deberán ubicarse a más de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

–Desarrollo de los servicios de infraestructuras: Los instrumentos o proyectos que desarrolle o ejecute el presente POM y los Planes Parciales que lo desarrollen en lo relativo a los servicios urbanísticos básicos e infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación con las entidades gestoras o compañías prestatarias de los servicios. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y, se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para garantizar la viabilidad de su ejecución material. Así mismo, dichos proyectos se adecuarán a las reglamentaciones que, en su caso, el Ayuntamiento y los responsables de la prestación de los servicios hubieran establecido al efecto en el momento de la ejecución del proyecto y de la obra.

–Ejecución de los servicios de infraestructuras: Cuando para la ejecución de infraestructuras fuere menester la expropiación del suelo destinado a las mismas o, la imposición de servidumbres, estas se realizarán de conformidad con el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución. A estos efectos, las determinaciones de las presentes Normas y de los Planes Parciales que las desarrollen sobre instalaciones e infraestructuras llevan implícita la declaración de interés general de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras necesarias.

TITULO VI. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 1. SUELO RUSTICO

Sección I.– REGIMEN GENERAL

Artículo 137.– (OE) Régimen jurídico.

1. El régimen jurídico correspondiente a esta clase de suelo vendrá determinado por lo previsto en las disposiciones del presente POM, por lo señalado en los artículos 54 a 56 del

TRLOTAU, y por lo previsto en la legislación sectorial que fuere de aplicación.

2. El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones, que sobre él se impusieran en el presente Plan, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización.

Artículo 138.– (OE) Régimen de las actuaciones en Suelo Rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con las limitaciones que establece este POM para cada categoría, los actos señalados en el artículo 159 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 del TRLOTAU.

3. Las condiciones para la materialización del uso en edificación en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos contemplados en el artículo 54.1 del TRLOTAU, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y este POM.

5. Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU, en el RSR y en estas Normas Urbanísticas, será posible el desarrollo a través de Planes Especiales, previendo el presente POM que en el primer año desde la entrada en vigor del mismo, con el objetivo general de mejorar el medio rural y satisfacer eficazmente los motivos de su protección se formulen al menos los siguientes:

- a) Plan Especial de Captación y Sellado de Pozos
- b) Plan Especial de Reforestación de Cauces, Riberas y Zonas Inundables
- c) Plan Especial de Deslinde y Acondicionamiento de Vías Pecuarías.

Sección II.– ACTUACIONES GENERICAS

Artículo 139.– (OD) Captación y sellado de pozos.

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, no se considerará como condición de disponibilidad de servicio urbanístico. Queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables.

2. Será precedente proceder al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. A tal efecto, en desarrollo del POM se realizará en el primer año de la entrada en vigor del POM, un Plan Especial que contemple el inventario de pozos activos y abandonados previa notificación a la Confederación.

3. El desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos en cultivo se evitará el uso de productos fitosanitarios que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente y siempre homologados por los organismos competentes.

4. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos en base a los siguientes criterios, que tendrán el carácter de mínimos:

- El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 metros.
- No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en ningún punto del acuífero.
- El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 metros cuadrados por unidad.
- Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

Artículo 140.– (OD) Vertidos en actuaciones aisladas.

1. En los supuestos de actuaciones aisladas en el Suelo Rústico no se permiten, salvo justificación y autorización expresa, fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que se permitan estos sistemas de depuración individual, se aportarán los certificados de homologación que se establezcan por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

2. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 141.– (OD) Reforestaciones exigibles.

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Artículo 142.– (OD) Tratamiento de caminos.

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

Artículo 143.– (OD) Tratamiento de márgenes de carreteras.

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos, se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas, compatibles con la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produce, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

Artículo 144.– (OE) Evaluación de impacto ambiental.

Todo uso o actuación en Suelo Rústico cumplirá y deberá someterse a lo dispuesto en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 145.– (OE) Parcelaciones rústicas.

1. Le será de aplicación el régimen establecido en el TRLOTAU y el RSR.

2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando:
a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiendo por éste, de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de

infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: Vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

5. Previamente a la obtención de licencia se requiere el informe o calificación urbanística del órgano municipal o autonómico competente según lo dispuesto en el RSR.

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

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

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

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

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

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

Artículo 146.– (OD) Obligación de georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés.

1. Será obligatoria, en los Planes y Proyectos que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías del Suelo Rústico establecidas por el POM, la georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados, de interés o existentes, antes de la realización de la actuación, así como la propuesta que sobre los mismos contenga la actuación que en ningún caso puede suponer pérdida de la masa o pie arbóreo existente, pudiendo, en su caso, ser sustituida por pies en vez y media los existentes que no sean catalogados o de interés.

Artículo 147.– (OD) Protección de la flora y fauna.

Serán de obligado cumplimiento, el tratamiento y medidas correctoras sobre el uso de la flora y de la fauna en las actividades que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías establecidas por el POM.

Artículo 148.– (OD) Fichas de instalaciones en Suelo Rústico.

Se incluyen en el anexo IV de estas NNUU las fichas de los edificios e instalaciones en suelo rústico.

Sección III.– SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (SRNUEPA-CA)

Artículo 149.– (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-CA.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público hidráulico y sus zonas de protección delimitado conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En el caso de las zonas de protección en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, y de conformidad con la Disposición Adicional primera del RSR, se distinguen dos casos:

-Que existiesen hábitats de protección asociados en cuyo caso la banda de suelo rústico no urbanizable de protección se obtiene de la que resulte mayor de las fijadas por el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas o la del informe de la Dirección general de Medio Natural sobre la protección de dichos hábitats, no siendo inferior nunca, dicha banda a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. Los terrenos que, se encuentran comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas, son clasificados como suelo urbano o urbanizable, y no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación, salvo previa autorización del organismo de cuenca.

Este organismo notificará al Ayuntamiento las peticiones de autorización de construcción en la zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos de posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

- Que no existiesen hábitats de protección asociados, en cuyo caso se clasifica como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde, el ancho de esta banda resulta del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, no siendo nunca esta banda inferior a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. En las zonas de suelo urbanizable en las que el POM no ha previsto zona verde es obligada su localización como zona verde local atendiendo al ancho anteriormente señalado resultante del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y con el ancho mínimo de 10 metros, contados desde el límite exterior del cauce, ya indicado.

- En el caso de desarrollos de suelo urbanizable ya aprobados (SUB-PE) la determinación del dominio público hidráulico y de las zonas de avenidas es la correspondiente de los estudios realizados en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.

- Para los nuevos desarrollos propuestos en el POM será preciso en cada uno de ellos la realización de un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los establecidos en el artículo 159 de estas NNUU, siendo sólo posibles los contemplados en:

-Texto refundido de la Ley de aguas aprobado por Real Decreto 1 de 2001, de 20 de julio.

-Reglamento de Dominio Público Hidráulico Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

-Real Decreto 606 de 2003, de 23 de mayo que modifica el anterior Real Decreto 849 de 1986.

Y siempre que los autorice la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Sección IV.– SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL VIAS PECUARIAS (SRNUEPA-VP)

Artículo 150.– (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-VP.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías pecuarias de Castilla-La Mancha, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por los órganos encargados de su administración. Se considera por tanto Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias, no sólo la totalidad de sus trazados sino también la

franja de tres metros adyacente situada a ambos lados de las mismas.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autorice el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

**Sección V.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION NATURAL.
CONSERVACION DE HABITATs (SRNUEPN-CH)**

Artículo 151.- (OE) Delimitación del SRNUEPN-CH.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a la zona declarada IBA en el marco del Programa de Conservación de las Áreas importantes para las Aves BirdLife por presencias de avutardas y aguiluchos.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental, y satisfagan los requisitos sustantivos del RSR y de la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

**Sección VI.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION PAISAJISTICA (SRNUEPP-Vg)**

Artículo 152.- (OE) Delimitación del SRNUEPP-Vg.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a las zonas que mereciendo una especial protección por consideraciones naturales no pueden ser recogidos en las categorías precedentes.

2. En esta categoría de suelo tan solo se admitirán de la totalidad de los usos señalados en el artículo 159 de estas NNUU, los correspondientes a usos adscritos al sector primario, uso residencial familiar, uso de infraestructuras de titularidad pública, usos de actividades extractivas y mineras (siempre que cuenten con concesión minera concedida en el momento de aprobación del POM), considerándose prohibidos el resto de usos señalados en el citado artículo 159.

Estos usos y actividades deberán cumplir las condiciones y requisitos generales establecidos para el SR. Se considerarán permitidos siempre que se tolerasen por el órgano ambiental autonómico competente, siendo además de aplicación lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, y lo establecido para cada uno de los usos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, así como los requisitos sustantivos señalados para cada uno de los usos en estas Normas.

**Sección VII.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION CULTURAL.
INTERES ARQUEOLOGICO (SRNUEPC-IA)**

Artículo 153.- (OE) Delimitación del SRNUEPC-IA.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a la zona denominada El Cerrón, declarada Bien de Interés Cultural.

2. En este suelo, el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autoricen los órganos competentes.

**Sección VIII.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
(SRNUEPI-I)**

Artículo 154.- (OE) Protección de carreteras.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación,

correspondiendo al dominio público y en su caso zonas de servidumbre, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

2. Se establecen las siguientes zonas de uso de la carretera:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

- Zona de servidumbre de la carretera: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

- Línea de protección: Se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera.

- Línea de edificación: Se define a ambos lados de la carretera y se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y de veinticinco metros el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima (desde la marca vial interior de arcén).

3. En este suelo el POM tan solo se permiten los usos dotacionales de titularidad pública contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siempre los que autorice el órgano competente en materia de carreteras y respetando las restricciones de actividades de la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

4. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido para cada uno de ellos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

5. Condiciones específicas para carreteras de titularidad estatal: Es de aplicación la Ley 25 de 1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su correspondiente Reglamento.

Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25 de 1988, de Carreteras, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1812 de 1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las carreteras del Estado.

En particular en cuanto a las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustibles en suelo rústico se regirán en cuando a sus condiciones de instalación a lo marcado en el TRLOTAU, en el RSR y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento recogidas en la Orden de 31 de marzo de 2003.

6. Condiciones específicas para carreteras de titularidad autonómica: Es de aplicación la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Artículo 155.- (OE) Protección del Ferrocarril y de líneas eléctricas.

A. Ferrocarril:

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la legislación estatal y autonómica en materia de ferrocarriles, en concreto las disposiciones de la Ley 39 de 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por el Real Decreto

2384 de 2004, de 30 de diciembre (BOE número 315, de 31 de diciembre).

2. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

3. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

4. En este suelo, solo se podrán implantar, y siempre que los autorice el órgano competente en materia de ferrocarriles. Los siguientes usos:

Zona de protección: no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

En particular se podrá:

a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

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

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Zona de dominio público: Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 39 de 2003, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la

zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

5. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

B. Infraestructuras eléctricas:

1. El suelo de las líneas eléctricas que «atravesan» el termino municipal han tenido un doble tratamiento en el caso del suelo rústico han sido clasificados como SRNUEP de Infraestructuras y en el caso del estar situados en suelo urbanizable se han considerado como suelo para sistemas generales de infraestructuras.

2. Para el ancho de la banda en ambos casos a lo dispuesto en el Real Decreto 223 de 2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

3. En el SRUEEP de infraestructuras por líneas eléctricas solo podrán implantarse los usos y actividades señalados en los números 1.a, 3 y 5 de los definidos en el artículo 159 de estas NNUU y siempre que estén permitidos por la normativa sectorial.

Sección IX.- SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR)

Artículo 156.- (OE) Definición y ámbito de aplicación.

1. El suelo rústico de reserva lo constituye el territorio municipal que, sin ser objeto de especial protección no por tener la condición de bienes de dominio público o ser merecedor de algún régimen de protección por sus características específicas o derivadas de legislación sectorial, es merecedor de protección genérica por no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo territorial y de ocupación del territorio propuesto por el POM, y de la secuencia lógica y orden de prioridades establecido por éste, tal como prescribe el artículo 130.1 del TRLOTAU y el artículo 2.1. del RSR.

2. Su ámbito espacial se establece en los Planos de Clasificación.

Artículo 157.- (OE) Régimen del SR.

1. Conforme establecen los apartados 1 y 2 del artículo 7 del RSR, constituyen derechos de los propietarios del SR:

· El uso, disfrute y explotación normal de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, con las determinaciones del presente POM y con la legislación sectorial y ambiental que le sea aplicable.

· La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, debiendo permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

· La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan a las establecidas en el apartado precedente y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y el presente POM en los términos previstos en el RSR.

· Proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico y en el presente POM.

2. Conforme dispone el artículo 8 del RSR los propietarios del SR tienen los siguientes deberes:

· Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y el presente POM y conservar las construcciones e instalaciones existentes.

· Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la realización de obras y construcciones enumeradas en el apartado anterior.

· Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgo de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.

· 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.

· Realizar las plantaciones, los trabajos y las 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.

· Proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural 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 las condiciones y forma prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes o programas aprobados conforme a la misma.

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

· Cumplir los planes o programas aprobados conforme a la legislación administrativa reguladoras de las actividades expuestas así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

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

Artículo 158.– (OE) Las actuaciones urbanizadoras en el SRR.

1. Conforme establece el artículo 13.1 del RSR, y concreta el presente POM, existe la posibilidad de proponer actuaciones urbanizadoras en el SRR siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita por los que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio que definan las previsiones de su expansión urbana, que en el presente POM se concretan en:

· Las actuaciones urbanizadoras de uso global industrial se localizarán en el este del suelo urbanizable establecido en el POM y al oeste de la autopista considerando complementarios los usos terciario y dotacional y, prohibido el uso global residencial salvo que excepcionalmente sea «remate o completado» de alguna urbanización dispersa que mejore sus condiciones de infraestructuras, servicios y dotaciones.

· Las actuaciones urbanizadoras de uso global residencial, en su caso, se localizarán en el oeste del suelo urbanizable residencial establecido en el POM entre éste y la autopista. Se consideran compatibles los usos industriales, terciarios y rotacionales en fachada a la referida autopista en un fondo desde la misma inferior a 600 metros.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita según la secuencia lógica de su desarrollo y las condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades establecidas en el POM, que se concretan en:

· Las actuaciones urbanizadoras de usos terciarios o dotacionales de gran superficie, particularmente los educativos, culturales, deportivos, recreativos y de ocio, se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse en las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), o resolverse con autonomía propia por lo que el POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de

prioridades establecidas en él. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

· Las actuaciones industriales, terciarias o dotacionales al este del suelo urbanizable establecido por el POM se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse y completar o reforzar las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC). El POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de prioridades establecidas en él. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

· Las actuaciones industriales o residenciales al oeste del suelo urbanizable establecido en el POM no se consideran incluidas en el orden de prioridades del POM. Por ello, deberán producirse cuando se hayan ejecutado o, se encuentren en ejecución las previsiones de infraestructuras y servicios del PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), establecido en el POM y satisfagan sus necesidades en relación con éstas sin que supongan disfuncionalidad en las mismas en un momento temporal en que, se encuentren edificados y ocupados por los usos y actividades previstas en el POM, al menos el 50 por 100 de las intensidades y densidades previstas en el POM y PAU's que lo desarrollen. En los sectores que el POM denomina SUB OD y SUB. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

· Las actuaciones urbanizadoras al oeste de la Autopista no se consideran prioritarias en el modelo de evolución del POM por lo que sólo se consideran adecuadas al modelo de evolución y ocupación territorial y su orden de prioridades por lo que desde el POM no se considera posible su actuación transformadora vía PAU's, salvo Revisión del mismo, excepto que sean proyectos de singular interés o sean expresa y motivadamente declarados por el Ayuntamiento Pleno de un claro interés público y se destinen a usos de comunicaciones, terciarios y dotacionales de servicios de población, comarca o región

2. Cuando, en base a lo establecido en el apartado anterior, resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora, deberá formularse ante la Administración competente la consulta previa prevista en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del RSR y, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 del TRLOTAU.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.g) del RSR, las condiciones que deben satisfacer las áreas concretas para ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio según el presente POM, son:

· En relación con el modelo de ocupación territorial, usos globales y orden de prioridades las establecidas en el apartado anterior.

· En relación con el modelo territorial previsto en el POM deberán ser contiguas al suelo calificado como urbanizable evitando actuaciones dispersas en el territorio.

· En relación con la densidad edificatoria deberán serlo de densidad media o baja para el uso global residencial con edificabilidades de zona de ordenanza inferior a 0,40 m² / m²s-0,50 m² / m²s y densidades bajas o medias, y de 0,50 m² / m²s para los usos industriales y terciarios.

· En relación con el tamaño de las actuaciones deberán serlo de tal modo que constituyan unidades funcionales y vecinales autónomas en dotaciones y servicios urbanístico resolviendo en ellas las necesidades y demandas que socialmente sean previsibles.

Artículo 159.– (OE) Usos y actividades del SRR

En los terrenos del SRR podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos, únicamente los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados.

1. Usos adscritos al sector primario

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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

2. Uso residencial familiar: Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública: Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes el sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

- a) Usos Industriales:
 - Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.
 - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
 - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;
- b) Usos Terciarios:
 - Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
 - Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
 - Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

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

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

5. Actividades asociadas a los anteriores usos

- a) División de fincas o la segregación de terrenos.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Sección X.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA EL SR

Artículo 160.- (OD) Condiciones y requisitos generales del SR.

1. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en el SR deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso lo regule y, además cumplan las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en el TRLOTAU y en el RSR.

2. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en SR, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

3. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten en SR deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular deberán disponer o resolver el adecuado sistema de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales.

4. Todos los actos de aprovechamiento y uso del SR deberán ajustarse con carácter obligatorio a las siguientes reglas que deben ser explícitamente recogidas en los documentos gráficos, fotográficos, informáticos y escritos del o de los proyectos que se sometan a la correspondiente calificación urbanística siendo motivo de denegación o devolución si no lo contemplan:

- No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular naves y edificios que presenten medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características

similares, salvo las oficiales y las que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último caso, el plano de la fachada.

· Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona en que se vayan a implantar.

· Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo en ellos de las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como, los colores tradicionales o los que, e todo caso, favorezcan en mejor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

· Las construcciones y edificaciones tendrán el carácter de aisladas.

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

· Las construcciones se separarán de las edificaciones de parcelas contiguas 300 metros en el caso de de usos residenciales y 100 metros en el caso de otros usos.

· Las construcciones y edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Artículo 161.– (OE) Requisitos administrativos del SR.

Las obras, construcciones e instalaciones en el SR deberán cumplir inexcusablemente los requisitos administrativos establecidos en el artículo 17 del RSR.

Artículo 162.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos y actos adscritos al uso primario y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dichos usos.

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b y c del número 1 del artículo 159 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva, y en el suelo rústico no urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

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

5. La superficie que exceda de las mínimas anteriormente establecidas podrá no quedar legalmente vinculada a las obras,

construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

6. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca en todos los casos.

7. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

8. Las casetas para almacenamiento de aperos, entendidas como tales aquellas cuyo único uso es el de almacenaje de herramientas y elementos propios de la agricultura y/o horticultura, tendrán como máximo las siguientes condiciones:

· Su superficie edificada no superará los 5 metros cuadrados por agricultor, con un máximo de 30 metros cuadrados.

· Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.

· Se separarán un mínimo de 5 metros a todos los linderos.

· Carecerán de cimentación.

· Se construirán y se cubrirán con teja curva.

9. Se establecen las siguientes distancias mínimas a las que deben emplazarse las explotaciones ganaderas respecto a todo suelo clasificado como urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada:

-Distancia mínima a explotaciones porcinas, 1.000 metros.

-Distancia mínima a explotaciones de otras especies, 750 metros.

10. Los almacenes, establos, granjas etc, tendrán las siguientes características:

· Su altura máxima será de una planta y/o 6,00 metros.

· La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500,00 metros.

· Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos garantizando su depuración previa.

11. Las instalaciones para usos forestales y cinegéticos se localizarán en terrenos con pendientes menores del 10 por 100.

Artículo 163.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos de residencial familia y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dicho uso.

1. En razón del modelo territorial y de ocupación de suelo elegido por el POM, éste no considera compatible con el mismo el uso residencial familiar no vinculado a los otros usos permitidos por el POM en SR.

2. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva o en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. A los efectos de lo previsto en los números 2 de este artículo, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

3. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.

4. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

5. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

-Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.

-Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

6. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2 por 100 del total de la finca.

7. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Artículo 164.– (OD) Requisitos sustantivos para las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, cuando la ordenación territorial no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar por el órgano competente de la titularidad o administración de las mismas su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

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

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

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

Artículo 165.– (OD) Requisitos sustantivos para las actividades extractivas y mineras y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con las mismas.

1. Sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido este uso, cuando cuenten con concesión minera concedida, si se acredita su necesidad de emplazamiento en esos suelos y cuentan con Informe favorable o Declaración de Impacto Ambiental.

2. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones, será la necesaria y adecuada

a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

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

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

La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 166.– (OD) Requisitos sustantivos para las actividades industriales y productivas y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con las mismas.

1. La superficie mínima de la finca será de 30.000 metros cuadrados para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media (15.000 metros cuadrados) en el caso talleres de reparación de vehículos.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10 por 100 de la superficie total de la finca, permitiéndose con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que la referida vivienda pueda ocupar más del 2 por 100 de la superficie total de la finca a la que se adscribe el uso industrial y productivo.

4. No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 167.– (OD) Requisitos sustantivos para los depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

1. Sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo no urbanizable de especial protección, en el que se encuentre permitido este uso, cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población y se acredite su necesidad de emplazamiento en esas clases de suelo.

2. La superficie mínima de la finca será de 30.000 metros cuadrados para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas al depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10 por 100 de la superficie total de la finca.

4. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todo caso, estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa ambiental en su totalidad previo informe favorable o declaración ambiental si así lo considera el órgano ambiental competente.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 168.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos comerciales y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con el mismo.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de 20.000 metros cuadrados de suelo cuando se trate de establecimientos

comerciales y 10.000 metros cuadrados de suelo cuando se trate de tiendas de artesanía y productos agrícolas de la comarca.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 2 por 100 de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos comerciales, y del 5 por 100 en el caso de productos agrícolas de la comarca. Con informe favorable de la Consejería competente se permite la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que se sobrepasen los porcentajes de ocupación anteriormente referidos incluyendo a ésta.

4. No se permitirá la implantación de actividades comerciales desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 169.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. Los establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño –entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida– cuyos acabados sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de La Sagra y que teniendo en cuenta su adecuación paisajística con el entorno, solo será posible implantarlos cuando acrediten la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

3. Para los establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los anteriores sólo se admitirá como causa de acreditación para que su implantación sea viable en suelos rústico, la inexistencia de suelo clasificado como suelo urbano o urbanizable con calificación idóneas para este uso siempre y cuando, además, se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros u hosteleros de su misma clase.

b) Que se vayan implantar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

4. La superficie mínima de la finca será de 30.000 metros cuadrados de suelo para usos hoteleros u hosteleros, de 10.000

metros cuadrados cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño y de 15.000 metros cuadrados de suelo cuando se trate de campamentos de turismo (cámping) e instalaciones similares, entendiéndose por tal los regulados en el Decreto 247 de 1991, de 18 de diciembre, sobre clasificación de campamentos de turismo o los que en el momento de su implantación establezca la normativa sectorial relativa a los mismos.

5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 7,5 por 100 de la superficie total de la finca en establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño definido anteriormente, del 5 por 100 en el resto de instalaciones hoteleras y hosteleras y del 2 por 100 en el caso de campamentos de turismo. Se permite con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que con ella se superen los porcentajes establecidos anteriormente.

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados. Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

8. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

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

10. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 170.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos de turismo rural y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos de turismo rural, entendiéndose por estos los regulados en el Decreto 43 de 1994, de 16 de junio, de Ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. A los efectos de lo previsto en el número anterior, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas

innecesarias para la actividad de explotación rústica a de carácter específicamente urbano

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 metros cuadrados de suelo para usos de turismo rural así calificados por la normativa sectorial aplicable en el momento de su implantación.

4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10 por 100 de la superficie total de la finca.

5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje de ocupación máxima por la edificación los aquí propuestos así como, los radios y acreditaciones que se establecen como motivación de su necesaria implantación en el suelo rústico. Para ello, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la finca y el porcentaje de ocupación propuesta, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el órgano urbanístico competente.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 171.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos recreativos y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. No se permitirá la implantación de usos recreativos desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. Cuando se trate de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, que requieran la ocupación de más de 20.000 metros cuadrados de suelo o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

1. Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

2. Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población en los términos expuestos en el apartado anterior, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

4. La superficie mínima de la finca será de 15.000 metros cuadrados de suelo para usos recreativos, centros deportivos, de ocio o de esparcimiento.

5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5 por 100 de la superficie total de la finca.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 172.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos, o de comunicaciones y transportes de titularidad privada vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, cuando la ordenación territorial no los prohíba, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. Las estaciones de base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicación establecidas en la normativa aplicable en el momento de su implantación deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones establecidas en las referidas normativas.

3. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

4. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.

5. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a

actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

6. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5 por 100 de la superficie total de la finca, salvo en el caso de las obras construcciones e instalaciones descritas en el apartado 5 del presente artículo en que será del 10 por 100 del total de la finca.

7. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

9. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 173.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 5.000 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 metros cuadrados de suelo para estos usos.

La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10 por 100 de la superficie total de la finca.

4. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

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

6. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación,

segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 174.– (OD) Requisitos sustantivos para los usos de estaciones aisladas de suministro de carburantes y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse estaciones aisladas de suministro de carburantes, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. No se permitirá la implantación de estaciones aisladas de suministro de carburantes desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 2.000 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 metros cuadrados de suelo.

4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5 por 100 de la superficie total de la finca.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

6. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicable en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

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

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 175.– (OD) Cerramientos de fincas comunes a todos los usos.

1. Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal.

2. Salvo condiciones específicas establecidas por el Ayuntamiento la parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,80 metros de altura, pudiéndose completar hasta los 2,20 metros con mallazos metálicos o vegetación.

3. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

4. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:
· Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
· Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

5. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

6. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

7. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

8. En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 176.– (OD) Condiciones estéticas comunes a todos los usos.

Condiciones estéticas generales: Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

–Arbolado: El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación o reforestación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material.

Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:

- La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 metros cuadrados de suelo ocupado por la instalación.

- Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.

- Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tanto tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos autonómicos competentes para la calificación urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- Carteles de publicidad: Sólo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros.

Artículo 177.– (OE) Canon de participación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del RSR y, para todos los actos de carácter privado citados en los artículos 165-174 de las presentes Normas Urbanísticas, la resolución de la licencia municipal deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, cuando así lo hay aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo rústico sustitutiva de valor económico equivalente materializable en cualquier clase de suelo.

2. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal.

3. Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

Artículo 178.– (OD) Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.

1. Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del RSR.

Artículo 179.– (OD) Legitimación de actos en SR.

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

· Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

· Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

· Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del RSR, con la única excepción de los siguientes:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos. Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

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

· Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

· Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
· Que los proyectos u obras respeten los requisitos previstos en el artículo 29 del RSR y cuya comprobación le corresponde al Ayuntamiento en el momento de emitir la correspondiente licencia.

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

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

Artículo 180.– (OE) De las calificaciones urbanísticas.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas para los actos establecidos en el artículo precedente será el dispuesto en el artículo 38 del RSR.

2. Tal y como se recoge en el artículo 42 del RSR, el órgano competente para el otorgamiento de las referidas calificaciones urbanísticas será:

I. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

a) Los actos previstos en el número 2 del artículo 37 del citado RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio.

b) Los actos previstos en el número 1 del artículo 37 del RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

II. En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

III. No obstante lo establecida en el número II anterior, cuando la competencia para emitir la calificación sea municipal y el acto de que se trate afecte a dos o más términos municipales, la concesión de la calificación será emitida por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 181.– (OD) De las licencias urbanísticas.

1. Los actos enumerados en el artículo 159 que requieran obras, construcciones o instalaciones requiriendo o no calificación urbanística previa están sujetos a licencia municipal previamente al inicio de su ejecución materia con las condiciones establecidas en el artículo 40 del RSR y el procedimiento y consecuencias establecidos en los artículos 45 a 48, ambos inclusive, del RSR.

Sección XI.– EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RUSTICO

Artículo 182.– (OD) Edificios e instalaciones existentes en Suelo Rústico.

1. Son aquéllos que existen con anterioridad a la aprobación del POM y que este recoge en el Inventario de Edificios e Instalaciones en Suelo Rústico.

2. En el inventario se dan dos situaciones posibles:

-Edificios o instalaciones en los que se cuenta con datos sobre solicitud de licencias.

-Edificios o instalaciones sobre los que el ayuntamiento no tiene constancia de ningún tipo de solicitud.

3. Sobre la totalidad de los edificios o instalaciones en suelo rústico se pueden dar tres casos:

a) Edificios e instalaciones que no son compatibles con el medio en el que se encuentran.

b) Edificios e instalaciones que no estando legalizados pueden legalizar su situación.

c) Edificios e instalaciones que se encuentran legalizados.

3.1. Las condiciones para cada uno de estos supuestos serán:

a) Edificios e instalaciones que tienen que desaparecer:

· El objetivo es su desaparición.

· Con la aprobación del POM, quedan en situación de fuera de ordenación.

· Sólo se autorizarán actuaciones encaminadas a garantizar:

1. La seguridad de las personas y los bienes.

2. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

3. La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.

4. La integridad del dominio público.

· No se autorizarán obras de consolidación, ni aquellas que puedan incrementar su valor de expropiación.

b) Edificios e instalaciones que pueden legalizarse:

· El objetivo es el mantenimiento del uso y la edificación permitiendo, además de su consolidación, las obras de renovación y ampliación necesarias para el mantenimiento de la actividad, siempre que se mantenga el uso actual o se sustituya por otro permitido.

· En un plazo máximo de un año desde la aprobación del POM, deberán solicitarse las oportunas licencias o calificaciones, que permitan legalizar la situación de las instalaciones.

c) Edificios e instalaciones que se encuentran legalizados:

· Se mantienen la totalidad de las condiciones actuales de la instalación o edificación, quedando obligada a minorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en que se asiente. Para ello se tomarán cuantas medidas procedieran por aplicación de la normativa general, en especial, las de protección ambiental.

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE

Sección I.– DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 183.– (OE) Delimitación de sectores y redes públicas.

1. La totalidad del suelo urbanizable se divide en Sectores (S) que son los ámbitos propios de la ordenación detallada en el suelo urbanizable. Cada sector o sectores forma parte de un área de reparto (AR) adscribiéndose a alguna de ellas las superficies de sistemas generales (SG) no incluida en ningún sector.

2. Los recintos de los sectores, así como los sistemas generales, se delimitan y grafían en los Planos de Ordenación y son:

- **Suelo urbanizable, planeamiento en ejecución (SUB-PE):**

· S.Ub PE - 01 (SAU 13).

· S.Ub PE - 02 (SAU 14).

· S.Ub PE - 03 (ampliación SAU 13 fase I).

· S.Ub PE - 04 (Ampliación SAU13 fase II).

· S.Ub PE - 05 (Alameda del Señorío).

- S.Ub PE - 06 (A2 s1).
- S.Ub PE - 07 (SAU 16).
- S.Ub PE - 08 (Cárcavas 2).
- S.Ub PE - 09 (Boadilla).
- S.Ub PE - 10 (La Veredilla II).
- S.Ub PE - 11 (El Rabanal).
- S.Ub PE - 12 (SAU 3).
- S.Ub PE - 13 (SAU 12).
- S.Ub PE - 14 (Parque industrial y tecnológico de Illescas).
- S.Ub PE - 15 (El Paño Francés).
- S.Ub PE - 16 (SAU-15).

-Suelo urbanizable, con ordenación detallada (S.Ub.cO):

- S.Ub.cO - 01 (Sector A soterramiento del FFCC).
- S.Ub.cO - 02 (Sector B soterramiento del FFCC).
- S.Ub.cO - 03 (Sector C soterramiento del FFCC).
- S.Ub.cO - 04 (Sector D soterramiento FFCC).
- S.Ub.cO - 05 (Sector E soterramiento FFCC).
- S.Ub.cO - 06 (Sector A3 s1).
- S.Ub cO - 07 (Cárcavas 1).
- S.Ub cO - 08 (Los Pradillos II).
- S.Ub cO - 09 (Cárcavas 4).
- S.Ub cO - 10 (Veredilla III).

- Suelo urbanizable sin ordenación detallada (S.Ub sO):

- S.Ub sO - 01 Sector SR Oeste 1.
- S.Ub sO - 02 Sector SR Oeste 2.
- S.Ub sO - 03 Sector SR Oeste 3.
- S.Ub sO - 04 Sector SR Oeste 4.
- S.Ub sO - 05 Sector SI La Pellejera.
- S.Ub sO - 06 Sector SI Ciudad del Transporte.
- S.Ub sO - 07 Sector SR Norte 1.
- S.Ub sO - 08 Sector SR-F Cierre Norte Soterramiento.
- S.Ub sO - 09 Sector SR Norte 2.
- S.Ub sO - 10 A Sector SI Sur A.
- S.Ub sO - 10 B Sector SI Sur B.
- S.Ub sO - 11.A Sector SI Límite Norte A.
- S.Ub sO - 11.B Sector SI Límite Norte B.
- S.Ub sO - 12 (Nuevo PaTecMa).
- S.Ub sO - 13 (Cárcavas 5).

Artículo 184.- Ordenación.

El POM establece, en los Planos de Ordenación y en cada una de las Fichas de características de los sectores, las determinaciones estructurales (OE) del suelo urbanizable. Además, también en los Planos de Ordenación, se contempla la síntesis de las Ordenaciones Detalladas (OD), tanto de los sectores que incorpora el POM, como de los que este detalla.

Artículo 185.- (OE) Régimen urbanístico.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado.

2. En el suelo urbanizable será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

3. En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

4. La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en suelo urbanizable determina:

a) La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos

al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 del TRLOTAU.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del artículo 50 del TRLOTAU.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en los apartados a y b del punto 3 de este artículo.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Artículo 186.- Desarrollo y ejecución.

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 suelo urbanizable incorporado que se encuentre en tramitación y los sectores propuestos por el POM como suelo urbanizable con ordenación detallada o sin ella, 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.

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.

Tal y como se establece en el TRLOTAU las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicas y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en la Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

c) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento sólo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley.

Cuando el aprovechamiento de un sector incluido en el área de reparto sea inferior al aprovechamiento tipo de dicho área, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios en los gastos de urbanización o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

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 187.– (OD) Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

1. El POM establece la delimitación de áreas de reparto y fija el aprovechamiento tipo de cada una de ellas. El recinto formado por cada sector y/o sectores y los sistemas generales adscritos, conforma un área de reparto, estableciéndose en cada uno la unidad o unidades de actuación urbanizadora que forman parte de la ordenación detallada.

2. El aprovechamiento unitario de cada sector y unidad de actuación urbanizadora propuesta por el POM es pues coincidente con el del Area de Reparto.

Artículo 188.– (OD) Coeficientes de ponderación.

1. Tal y como se ha expuesto, cada sector/sectores, y sus sistemas generales adscritos, forman parte de un área de reparto.

2. Para poder realizar el reparto equitativo de beneficios y cargas dentro de cada área de reparto, habrá que fijar unos coeficientes de ponderación entre los diferentes usos pormenorizados (uso, régimen y tipología) que puedan preverse en las áreas de reparto (sectores mas sistemas generales adscritos), con el objeto de poder homogeneizarlos.

3. Las relaciones entre los diferentes usos, referidas al Residencial Plurifamiliar, que es el dominante en el POM, se establecerán en base a los coeficientes siguientes:

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

4. 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).

5. Como referencia, el citado Decreto, establece las relaciones siguientes entre las diferentes viviendas protegidas:

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 (VPORB)	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

Artículo 189.– (OD) Obligaciones para el desarrollo y ejecución de los sectores y de las ordenaciones detalladas que incorpora el POM.

1. Las Ordenaciones Detalladas que incorpora el POM y las que se establezcan por el procedimiento correspondiente, se adecuaran a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Para la adecuada coordinación funcional y temporal del desarrollo de los sectores, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, será necesario la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras, previsto en este POM para el desarrollo y ejecución de las redes públicas necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos de: Acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, alumbrado público, redes de energía, de gas y de telecomunicaciones. Dicho Plan Especial será de iniciativa municipal y su formulación se iniciará en un plazo no superior a los tres meses desde la entrada en vigor del POM.

3. Los costes de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de cada sector, de acuerdo con las previsiones del POM, serán los establecidos por el Plan Especial anteriormente referido, y serán sufragados por cada sector de suelo urbanizable, en proporción a la relación entre la edificabilidad homogeneizada de cada uno de ellos y la total del suelo urbanizable.

4. Además, cada sector deberá sufragar las obras de urbanización necesarias y establecidas en el, o los Proyectos de Urbanización, no incluidas en el referido Plan Especial.

5. Las licencias de primera ocupación y de actividad quedarán condicionadas a la efectiva implantación de los servicios urbanísticos básicos, y especialmente los de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y demás instalaciones.

6. Por cada proyecto de vivienda libre que se someta a solicitud de licencia, deberá presentarse un Proyecto de igual número de viviendas protegidas. El Ayuntamiento, cada seis meses, y para 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, para que, en un plazo no superior a tres meses desde la notificación, iguale dicha proporción.

Sección II.– PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 190.– (OE) Zonas Arqueológicas.

La protección y tutela de las Zonas Arqueológicas se realizará de conformidad con las disposiciones contenidas en esta Sección del POM, que constituye una figura de planeamiento adecuada para dar satisfacción y cumplimiento a la exigencia establecida en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 191.– (OE) Areas Arqueológicas.

Las Zonas Arqueológicas, aparecen grafiadas en los planos de clasificación del suelo como AFECCIONES.

Artículo 192.– (OD) Normas de Actuación y Protección.

Para el otorgamiento de cualquier licencia de obra que afecte al subsuelo, o de la aprobación del Proyecto de Urbanización, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de Illescas una vez aprobado por resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de Castilla-La Mancha.

Sección III.– FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES**Artículo 193.– (OD) Fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE).**

Se incluyen en el anexo II (Ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable) de estas NNUU las fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE).

Artículo 194.– (OD) Fichas de los sectores con y sin ordenación detallada (SUBcO y SUBsO).

Se incluyen en el anexo II (Ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable) de estas NNUU las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada y las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada.

CAPITULO 3. SUELO URBANO**Sección I.– DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 195.– (OE) Constitución de cada una de las Categorías.**

1. El suelo urbano se subdivide en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado según dispone el artículo 45, ambos inclusive, del TRLOTAU y 104 y 105 del RP.

2. A la vista de los citados artículos y de la situación preexistente en el municipio, las categorías que contempla este POM para el suelo urbano son:

a) Suelo urbano consolidado según el artículo 45.2 del TRLOTAU. El POM incluye en esta clase y categoría:

1) Los suelos urbanos de las NNSS de 1998 de actuación directa.

2) Las Ordenaciones aprobadas (OA), las Unidades de Ejecución (UE), los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SAU's y sectores de las áreas de reparto) y PAU's, que en el momento de la aprobación del POM se encuentran totalmente ejecutados, incorporándose como Zonas de Ordenación Urbanística del POM. De existir contradicción entre las ordenaciones incorporadas y las recogidas en los Planos del POM, prevalecerán aquellas sobre éste.

3) Las urbanizaciones exteriores:

- La Dehesa de Moratalaz.
- Las Cárcavas.
- Los Pradillos.
- Viñas Perdidas.
- Los Yeseros.
- Los Negretes.
- Los Olivos.
- Los Almorales.
- La Balaguera.
- Villarreal.

b) Suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.B. Constituido por:

UAs en ejecución. Lo forman las OA's y UE's de las NNSS de 1998, que cuentan con planeamiento aprobado y la ejecución iniciada y que el POM asume e incorpora. Su delimitación y ordenación (se incorpora el planeamiento aprobado) se dibujan en los Planos de Ordenación y en las correspondientes fichas de ordenación y ejecución, y se identifican como (SUNC-PE):

- SUNC PE-01 (UE-2 Residencial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-02 (UE-5 Residencial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-03 (UE-21 Residencial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-04 (UE-17 Residencial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-05 (OA-17 Industrial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-06 (OA-23 Residencial de las NNSS de 1998).
- SUNC PE-07 (UE-28.2 Industrial de las NNSS de 1998).

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 para el suelo urbano no consolidado. De existir contradicción entre las ordenaciones aprobadas y las recogidas en los Planos y fichas del POM, prevalecerán aquellas sobre éste.

UAs delimitadas, suelos que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadora, necesarias para la actividad de ejecución. Su delimitación y ordenación se dibujan en los Planos de Ordenación y en las correspondientes fichas de ordenación y ejecución, y se identifican como Unidades de Actuación (SUNC-UA):

- UA-01 Parte de la UE-7 de las NNSS 1998.
- UA-02 Parte de la UE-7 de las NNSS 1998.
- UA-03 UE-13 de las NNSS 1998.
- UA-04 Hotel París.
- UA-05 UE-6 de las NNSS 1998.
- UA-06 UE-4 de las NNSS 1998.
- UA-07 Calle Hermanos Provenza.
- UA-08 Ampliación Pradillos.

Artículo 196.– Ordenación estructural y detallada del suelo urbano.

1. (OE) El POM establece la ordenación estructural del suelo urbano tal y como se establece en el artículo 19 del RP

2. (OD) El POM establece la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, por lo que no prevé ningún Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 197.– (OD) Areas de Reparto en suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado de las unidades de actuación urbanizadora, el POM define las Áreas de Reparto de manera tal que coinciden, en todos los casos, con los recintos de ordenación. Así, cada uno de las SUNC- PE (del 1 al 10) como cada uno de los SUNC-UA (del 1 al 8), constituye un Área de Reparto en sí mismos. Es decir tal y como establece el Reglamento de Planeamiento las áreas de reparto comprenden una unidad completa.

Las diferencias de aprovechamiento tipo entre las unidades para las que se ha previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no exceden del 15 por 100.

Artículo 198.– Ordenanzas de aplicación.

La totalidad del suelo urbano se divide en Zonas de Ordenanzas. El recinto que abarca cada una de ellas queda reflejado en los Planos de Ordenación. Sobre cada una de estas zonas se aplican las normas urbanísticas:

- Ordenanza 01 Casco Antiguo.
- Ordenanza 02 Residencial Bloque Aislado.
- Ordenanza 03 Ensanche Plurifamiliar.
- Ordenanza 04 Residencial Unifamiliar.
- Ordenanza 05 Urbanizaciones Exteriores.
- Ordenanza 06 Industria-Almacén.
- Ordenanza 07 Terciario.
- Ordenanza 08 Dotacional Comunicaciones.
- Ordenanza 09 Equipamiento e Infraestructuras.
- Ordenanza 10 Zonas verdes y Espacios Libres.

Sección II.– ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO URBANO**Artículo 199.– Determinaciones generales.**

1. Las condiciones generales y particulares de edificación y usos del suelo urbano, se definen en los artículos correspondientes a cada Zona, Subzona y Grado, y en los Planos de Ordenación.

2. En los artículos correspondientes a cada Zona y Subzona se establece la regulación detallada del suelo urbano, fijando las condiciones que atañen al volumen de la edificación y de los usos, las condiciones estéticas u otras condiciones particulares, así como las especificaciones de gestión urbanística que establece el Plan para cada uno de los Grados previstos.

En las Zonas y Subzonas, se regulan las condiciones generales de la edificación y de los usos mediante la fijación de todos o algunos de los siguientes parámetros:

Condiciones de volumen:

- Parcela mínima (especificando superficie y frente mínimo).
- Altura máxima normal (número de plantas).
- Fondo máximo edificable.
- Altura libre interior mínima (en planta baja y planta de pisos).
- Porcentaje de ocupación sobre solar.
- Tipología edificatoria.
- Edificabilidad.
- Retranqueos.

Condiciones de uso:

- Uso global.
- Usos compatibles.
- Limitaciones de los usos.

Artículo 200.- Ordenanza-01: Casco Antiguo.

(OE) Ambito de aplicación.

1. Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas localizadas mayoritariamente en la almendra central. Son las expresamente identificadas con el número 01 en los Planos de Ordenación.

Se distinguen cuatro grados:

Grado 1: Corresponde con la edificación cerrada de características rurales

Grado 2: Corresponde con la edificación cerrada de características urbanas

Grado 3: Corresponde con la edificación cerrada de características urbanas con uso de Equipamiento Dotacional público.

Grado 4: Corresponde con la edificación cerrada de características urbanas con uso Terciario.

2. Los edificios catalogados, y aquellos que dan fachada a los Espacios urbanos catalogados, además de estar sujetos a las limitaciones de esta Ordenanza, deberán de cumplir lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Dentro del ámbito de esta ordenanza se encuentra incluido el recinto del núcleo histórico de Illescas y que constituye un ámbito urbano protegido.

(OE) Configuración de la edificación.

La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar y unifamiliar, con o sin bajo comercial, siendo alternativa en la totalidad del ámbito la tipología unifamiliar. El uso global mayoritario es el residencial.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial.

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10 por 100 del perímetro total de la manzana, y que abarque, como máximo, la primera planta. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

Accesos: En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

(OD) Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable:

- Grado 1: 175 m²s.
- Grado 2: 250 m²s.
- Grado 3: 250 m²s.
- Grado 4: 175 m²s.

2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

- Grado 1: Seis metros.
- Grado 2: Ocho metros.
- Grado 3: Ocho metros.
- Grado 4: Seis metros.

Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Forma: La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de seis metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad.

Grados 1, 2 y 4: La edificabilidad máxima permitida en cada parcela, será la resultante de aplicar las condiciones de la ordenanza.

Grado 3: Edificabilidad 2,50m²/m²

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación.

Retranqueos: No se establecen retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a la alineación oficial exterior debiendo la edificación mantenerse en la alineación oficial exterior.

Fondo máximo edificable:

1. El fondo máximo de la edificación será:

-Dieciocho metros.

-Veintiún metros en las parcelas del grado 2 existentes cuyo frente a la calle sea menor de cinco metros.

2. Estas limitaciones de fondo, son de aplicación a la edificación en planta semisótano no destinado a garaje, planta baja y superiores.

3. Para la planta sótano y la edificación auxiliar, no se establece limitación alguna al fondo edificable.

Ocupación máxima:

Grados 1, 2 y 4: La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

Grado 3: 100 por 100 siempre que se garanticen las condiciones de seguridad recogidas en el CTE-DB-SI o normativa de obligado cumplimiento que lo sustituya.

(OD) Condiciones de volumen y forma.

Altura y número de plantas máximos: Sin perjuicio de las condiciones específicas que se establecen para los ámbitos urbanos protegidos se establecen las siguientes condiciones generales y particulares de alturas y número de plantas:

1. Grados 1 y 4:

· El número máximo de plantas será de baja más una (B + I).

· La altura a alero no superará los ocho metros (8,0)

· La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40 metros.

· La altura a cumbrera será, como máximo, de once metros y medio (11,50).

Grado 2:

· El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).

· En las zonas señaladas en los planos y sin producirse incremento de edificabilidad, podrá alcanzarse puntualmente una altura de hasta las cuatro plantas (B + III) con una altura máxima a alero de doce metros y a cumbrera de dieciséis y medio, debiendo justificarse mediante estudio de detalle.

· La altura a alero no superará los diez metros y medio.

· La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40 metros.

· La altura a cumbrera será como máximo de catorce metros.

Grado 3:

· El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).

· La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40 metros.

· La altura a cara inferior del último forjado no superará los dieciocho metros. Por encima de esta altura sólo se admitirán las instalaciones y núcleos de comunicación propios de las edificaciones como casetones para ascensores, cuerpos de escaleras, conductos reventilación, lucernarios, antenas, torres de refrigeración, pararrayos, etc.

· La altura a cumbrera será como máximo de veintiún metros y medio.

2. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, vinculado a las viviendas de la planta inmediata inferior.

3. Para los grados 1, 2 y 4, la altura máxima de la planta baja será de 3,50 metros.

4. Para el grado 3, la altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) no podrá superar en su conjunto la altura máxima permitida para edificaciones reguladas en el grado 3.

5. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Aticos: No se permiten.

Semisótanos:

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

2. Esta edificación, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela, siempre que estén situados por debajo de la cota 1,40 mts. de la rasante de la parcela.

Sótanos: El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados:

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:

· Vuelo máximo de un metro y medio para calles mayores de 10 metros.

· Vuelo máximo de sesenta centímetros para calles menores de 10 metros.

· En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

2. No se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos.

3. La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirven, más treinta centímetros a cada lado.

4. En los balcones no se permiten antepechos de fábrica.

5. El forjado de los balcones tendrá un canto máximo de diez centímetros.

6. En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

(OD) Otras condiciones.

I. Condiciones generales para toda la zona 01:

1. No se permiten terrazas retranqueadas.

2. No se permiten zócalos con altura superior a un (1) metro.

3. No se permiten buhardillas, ni mansardas.

4. No se permiten materiales, ni soluciones constructivas y estéticas, que no se ajusten al uso tradicional.

5. Las edificaciones que sobrepasen las limitaciones de esta ordenanza, se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.

6. Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

7. Será necesario la inclusión en planos, mediciones y presupuesto de proyectos de ejecución la preinstalación de aire acondicionado.

II. Condiciones para las fachadas a la calle Real: Para todos los edificios en la calle Real, se establecen las siguientes condiciones específicas, además de las generales y las que les sean de aplicación por encontrarse en el núcleo histórico:

-Caso de realizarse alero este deberá ser de madera y con similares características al de los edificios protegidos de la calle Real números 74 (ficha de catálogo A-19) y 87 (ficha de catálogo A-22).

-La disposición de huecos habrá de ser similar a la de los edificios protegidos de la calle.

-En el caso de situar rejería, esta deberá responder a alguno de los modelos existentes en los edificios protegidos de la calle. La cerrajería se pintará en negro, marrones oscuros o gris plumbagina.

-Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

III. Condiciones exigibles a los edificios incluidos dentro de los Entornos de Protección de los BIC y los incluidos en Espacios Urbanos Protegidos: En los edificios de arquitectura tradicional incluidos en el entorno de un BIC, así como aquellos den fachada a un Espacio Urbano Protegido se aplicarán las condiciones exigibles por Catálogo a los elementos con protección ambiental.

Para los edificios incluidos en el espacio urbano protegido denominado plaza de los Infanzones, la altura máxima de la

edificación será de dos plantas. Y además:

-La altura a alero no superará los ocho metros.

-La altura a cumbre será, como máximo, de once metros y medio.

En el entorno de los BIC, se evitara en el caso de renovación de cubiertas la aparición de medianeras entre cubiertas como consecuencia de la diferencia de pendientes.

Para poder conceder licencias en las fincas que se encuentren dentro del Entorno de Protección de los BIC, se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio, de la Consejería de Cultura de Castilla-La Mancha. Las obras en los espacios urbanos protegidos quedarán sometidas al control por parte del órgano competente.

IV. Condiciones para el núcleo histórico: En el núcleo histórico se establecen las siguientes variantes:

-Ordenanza de Renovación:

Ambito de aplicación: Edificios de nueva planta.

Condiciones: Además de las condiciones generales y las particulares caso de estar incluidos dentro de un ámbito urbano con condiciones específicas les serán de aplicación las siguientes:

-Las fachadas serán de enfoscado en blanco y/o colores terrosos, en paramentos verticales

-La cubierta de teja árabe curva o teja mixta.

-Las pendientes de las cubiertas serán de 25° a 30°. Esta pendiente podrá ser menor en el entorno de los BIC si es necesaria para el cumplimiento de la no aparición de medianeras entre cubiertas.

-Para la composición de las fachadas se tendrá en cuenta la existente en los edificios protegidos más próximos. La proporción ancho/alto de los huecos procurará ser de 1/2 salvo que la consideración precedente lo desaconseje.

-Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

-Ordenanza de Conservación:

Ambito de aplicación: Edificios catalogados.

Condiciones:

-Los niveles de actuación-protección son los señalados en las correspondientes fichas de catálogo.

-Serán de aplicación todas las condiciones de carácter general, así como las particulares caso de encontrarse dentro de un ámbito urbano con condiciones específicas, siempre que:

-En el caso de protección integral no desvirtúen la unidad arquitectónica original, si suponen reposición o reconstrucción de cuerpos y huecos primitivos redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, si suponen acomodación o redistribución del espacio interior no alteren las características estructurales o exteriores de la edificación, no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

-En el caso de protección parcial: se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

Caso de suponer demolición de algunos de los elementos entre los permitidos, estos no sean objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

-En el caso de protección ambiental, caso de suponer la demolición de partes no visibles desde la vía pública, se preserven y restauren sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación. Caso de suponer la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, se incluya simultáneamente el proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

-Ordenanza de Reformas:

Ambito de aplicación: Edificios situados en el núcleo histórico que no se encuentran catalogados y en los que no se produce la renovación.

Condiciones:

- En el caso de demolición o reforma de las fachadas, estas serán de enfoscado en blanco y/o colores terrosos, en paramentos verticales.
- En el caso de recuperación de la cubierta, esta será de teja árabe curva o teja mixta.
- En el caso de recuperación de las mismas, las pendientes de las cubiertas serán de 25° a 30°. Esta pendiente podrá ser menor en el entorno de los BIC si es necesaria para el cumplimiento de la no aparición de medianeras entre cubiertas.
- Para la composición de las fachadas se tendrá en cuenta la existente en los edificios protegidos más próximos. La proporción ancho/alto de los huecos procurará ser de 1/2 salvo que la consideración precedente lo desaconseje.
- En el caso de renovación o mantenimiento las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

-Serán de aplicación todas las condiciones de carácter general, así como las particulares, siempre que caso de demolición o recuperación se acometa la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

V. Aparcamiento: Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida.

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

(OD) Condiciones de los usos.

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		01								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid.Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m².c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m².c y menos de 500 m².c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m².c y menor 1.000 m².c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m².c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferrovioario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Usos Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Usos Cultural	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C	

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| A. Planta primer sótano y semisótano | F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario | M. Uso mayoritario |
| B. Planta segundo sótano y siguientes | G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario | C. Compatible |
| C. Planta baja | H. En instalaciones en superficie | A. Alternativo |
| D. Planta primera | I. En instalaciones abiertas con techado permanente | P. Prohibido |
| E. Planta segunda y siguientes | | |

Artículo 201.- Ordenanza-02: Residencial Bloque Aislado.**(OE) Ambito de aplicación:**

Pertencen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a los primeros ensanches. Son las expresamente identificadas con el número 2 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación:

La zona responde mayoritariamente al sistema de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, tanto públicos como privados, con tipología edificatoria de bloque exento (EAE). El uso global mayoritario es el residencial en tipología plurifamiliar con o sin bajo comercial.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Las rasantes de la parcela en las alineaciones, serán las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes. Quedan libres las rasantes correspondientes al interior de la parcela, que serán definidas en los correspondientes proyectos de edificación y, en su caso, en los Estudios de Detalle.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250m²s.
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo: El frente mínimo será de veinticuatro metros.

Frente máximo de la edificación: El frente máximo de la edificación continua será de sesenta metros.

Forma: La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de quince metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad será de 1,50 m²/m².

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos:

1. La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales, como mínimo, tres metros. Del resto de linderos, la distancia mínima será de cinco metros.

2. Se autoriza el adosamiento a otros edificios cuando existan medianerías al descubierto, con el objeto de cubrirlas.

Separación entre edificaciones:

1. La distancia mínima entre edificaciones será igual o superior a los 2/3 de la altura de la mayor.

2. Cuando el solape entre edificaciones sea superior a diez metros, la distancia mínima entre ellas será igual o superior a la altura de la mayor.

3. La altura se medirá desde el punto de la rasante más desfavorable, hasta la cara inferior del último forjado.

Ocupación máxima: Se podrá ocupar, como máximo, el cincuenta por ciento de la parcela edificable.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximas:

-El número máximo de plantas será de baja más dos (B+ II).

-La altura a alero no superará los once metros y medio.

-La altura a cumbre será como máximo de catorce metros.

Aticos: Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo, tres metros.

Semisótanos: Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

Sótanos:

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30 por 100 de la superficie para instalaciones.

2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados: Se autorizan con las condiciones siguientes:

-Vuelo máximo de un metro y medio para calles mayores de 10 metros.

-Vuelo máximo de sesenta centímetros para calles menores de 10 metros.

-En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

-En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

(OD) Otras condiciones:

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida:

En el caso de vivienda protegida la ocupación podrá ser del 60 por 100 cumpliendo el resto de parámetros.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	02
------------------	-----------

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid.Comunitario		P	P	C	C	A	C	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Vialio urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferrovionario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraestruct. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta baja
- D. Planta primera
- E. Planta segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Artículo 202.- Ordenanza-03: Residencial Plurifamiliar.

(OE) Ambito de aplicación:

Pertencen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 3 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación:

La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar con bajo comercial en un 50 por 100, como mínimo, siendo alternativa en la totalidad del ámbito el residencial unifamiliar. El uso global mayoritario es el residencial

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.
2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10 por 100 del perímetro total de la manzana, y que abarque, al menos, las dos primeras plantas. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

Accesos: En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250 metros cuadrados.

2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo: El frente mínimo será de diez metros.

Frente máximo de la edificación: El frente máximo de la edificación continua será de noventa metros.

Forma: La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de diez metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar el fondo máximo edificable y las alturas autorizadas.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos:

1. No se fijan retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a la alineación oficial exterior.
2. Se autorizan los retranqueos siempre que se fijen a través del oportuno Estudio de Detalle, con un mínimo de tres metros a todos los linderos.

Fondo máximo edificable: El fondo máximo de la edificación será de doce metros, medidos desde la alineación oficial o desde el retranqueo realizado caso de existir este.

Ocupación máxima: La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximos

1. Grado 1:

- El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).
- La altura a alero no superará los once metros y medio.
- La altura a cumbre será, como máximo, de catorce metros.

Grado 2:

- El número máximo de plantas será de baja más tres (B + III).
- En las zonas señaladas en los planos y sin producirse incremento de edificabilidad, podrá alcanzarse puntualmente una altura de hasta las cinco plantas (B + IV) con una altura máxima

a alero de diecisiete metros y a cubrera de diecinueve y medio, debiendo justificarse mediante estudio de detalle.

-La altura a alero no superará los catorce metros.

-La altura a cubrera será como máximo de diecisiete metros.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Aticos: Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo, tres metros.

Semisótanos: Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

Sótanos:

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30 por 100 de la superficie para instalaciones.

2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados:

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:

-Vuelo máximo de un metro y medio para calles mayores de 10 metros.

-Vuelo máximo de sesenta centímetros para calles menores de 10 metros, y nunca sobre la acera.

-En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

-En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 2,10 x 1,50 en la acera.

Elementos salientes: Se permiten con las condiciones generales.

(OD) Otras condiciones:

Los patios de manzana tendrán la consideración de áreas de estancia común vinculados al conjunto de viviendas, debiendo de mantenerse ajardinadas. Deberá poder inscribirse en ellos un círculo de 25 metros salvo que la Norma le asigne diferente dimensión.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida:

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	03 LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
			A	B	C	D	E	F	G	H	I
	RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
	RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
	RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial		P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial		P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos		P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta		C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²		C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²		P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²		P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m ²		P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²		P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.		P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.		C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.		C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.		C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.		C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano		P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferroviano		P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)		P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)		C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)		P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)		P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Use Educativo	1ª-Preescolar público o privado		P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada		P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional		P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios		P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales		C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.		C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Use Cultural	1ª-Centro cultural		C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo		C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca		C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia		C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones		C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público		P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público		C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Use Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento		P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento		P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios		P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva		P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva		P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Use Deportivo	1ª-Con espectadores		P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Sin espectadores		C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P	

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| A. Planta primer sótano y semisótano | F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario | M. Uso mayoritario |
| B. Planta segundo sótano y siguientes | G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario | C. Compatible |
| C. Planta baja | H. En instalaciones en superficie | A. Alternativo |
| D. Planta primera | I. En instalaciones abiertas con techado permanente | P. Prohibido |
| E. Planta segunda y siguientes | | |

Artículo 203.- Ordenanza-04: Residencial Unifamiliar.

(OE) Ambito de aplicación:

Pertenece a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 4 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación:

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas. El uso global mayoritario residencial.

2. Las tipologías de Edificación aislada adosada en bloque pareado (EAA-P) y edificación aislada adosada en bloque adosado (EAA-A) se consideran compatibles.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 175 m²s.

2. Esta superficie mínima será de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones siendo edificable cualquiera de superficie menor existente.

Frente mínimo: El frente mínimo será de seismetros.

Frente máximo de la edificación: Cuando se realicen nuevas parcelaciones no se permitirán adosamientos que superen los cien metros de longitud aunque dispongan de cambio de alineaciones en el plano de fachada.

Forma: Para las nuevas parcelaciones, la parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de seis metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

-Parcelas < 300 m²: 1,00 m²/m², en edificación adosada.

-Parcelas de 300 a 500 m²: Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 300 m² en edificación pareada o aislada.

-Parcelas > 500 a 1.200 m²: Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 400 m² en edificación pareada o aislada.

-Parcelas > 1.200 m²: Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 600m² en edificación pareada o aislada.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos:

1. Los retranqueos con carácter general serán de tres (3) metros a fachada y tres metros a linderos, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada.

En el caso de viviendas de protección el retranqueo podrá ser cero a linderos lateral y además se podrá no tener retranqueo a una de las calles en caso de parcelas de esquina.

2. Cuando el 60 por 100 de las edificaciones existentes en el frente de la manzana a la calle donde se sitúa la parcela, siempre que la existente represente a su vez el 60 por 100 de la edificación posible, no cumpla con lo determinado en esta ordenanza, el retranqueo podrá ser nulo.

Las parcelas de esquina donde el retranqueo pueda ser nulo en alguno de sus frentes, se considerará igual para los demás.

3. Los garajes podrán alinearse a fachada en una longitud máxima de 3,50 metros.

Los garajes en superficie podrán retranquearse de la alineación de fachada hasta un máximo de siete metros, en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle afectado.

4. Cuando la parcela sea colindante, en su lindero lateral, con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología que no exija adosamiento, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de dos metros, en el caso de abrir ventanas, y de un metro y medio si no lo hiciese.

5. En ordenaciones de conjunto, se podrá optar por cualquiera de los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

6. En el caso de edificaciones en condominio, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo, si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

7. En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones, respetando lo establecido en esta ordenanza.

8. En todas las parcelas de final de alineación o en esquina, la edificación se retranqueará un metro y medio del lindero lateral libre de edificación, si el muro es ciego, y dos metros en el caso de abrir ventanas. En ningún caso una vivienda adosada podrá enrasar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

9. El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo las piscinas privadas, que mantendrán un retranqueo mínimo de un metro a todos los linderos.

10. Para parcelas de superficie menor de 150 m², la ocupación podrá ser del 100 por 100.

11. Se podrán realizar viviendas protegidas con las condiciones particulares establecidas para las mismas sin incrementar el aprovechamiento otorgado. Para el cálculo del aprovechamiento se utilizarán los coeficientes de homogenización del artículo 103 de las presentes NNUU del POM.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima: La superficie de ocupación máxima será del 60 por 100 de la parcela salvo en el caso de vivienda protegida en que podrá ser del 75 por 100.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximos:

1. Se autorizan dos plantas (B + I) y espacio vividero bajo cubierta para caso de vivienda libre y tres plantas (B+II) y espacio vividero bajo cubierta en caso de vivienda protegida, para la edificación principal, y una (I) planta para la edificación auxiliar.

2. La altura máxima de la edificación principal será de ocho metros a cara inferior de alero y once metros y medio a cumbre

en el caso de vivienda libre, de once metros a cara inferior de alero y catorce metros y medio a cumbre en el caso de vivienda protegida y de tres metros a cara inferior del forjado o alero en la edificación auxiliar.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

(OD) Otras condiciones:

1. Las agrupaciones de viviendas deberán de mantener unas condiciones estéticas similares: cada vivienda deberá guardar los mismos retranqueos, alturas, inclinación de cubiertas, etc., que el resto de las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

2. Se permite la realización de ordenaciones de conjunto en régimen de condominio, mediante la agrupación de las viviendas con zonas comunes, en cuyo caso, no será de aplicación la condición de parcela mínima, siempre que:

–Se respete la proporción de una vivienda por cada 225 m² (salvo en el caso de realización de viviendas de protección).

–Las zonas comunes queden vinculadas a las viviendas.

–Se edifique bajo proyecto y promoción unitaria.

3. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida:

Serán de aplicación en el caso de vivienda protegida, todas las determinaciones establecidas en los puntos anteriores, así como los aprovechamientos señalados en el anexo VII que no producen ningún deber de cesión en actuaciones aisladas.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	04 LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	C	C	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	P	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	C	C	P	P	P	C	P	P
TC-Terciario comercial	1ª- Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	C**	P	P	P	C**	P	C
	2ª- Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª- Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª- Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª- Grandes superficies > 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª- Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª- Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª- Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª- Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª- Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª- Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª- Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C**	P	P	P	C**	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovioario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	P	P	A	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	C	P	P	A	P	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	P	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	C	P	P	P	P	C	C	P	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	C	P	P	C	A	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

** Estos usos deberán estar vinculados a la vivienda sin separación de la propiedad, no pudiendo sobrepasar el 50 por 100 de la superficie máxima construida de la parcela.

A. Planta primer sótano y semisótano

B. Planta segundo sótano y siguientes

C. Planta baja

D. Planta primera

E. Planta segunda y siguientes

F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario

G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario

H. En instalaciones en superficie

I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario

C. Compatible

A. Alternativo

P. Prohibido

Artículo 204.- Ordenanza-05 Urbanizaciones Exteriores.

(OE) Ambito de aplicación:

Pertencen a esta zona las siguientes urbanizaciones: Dehesa de Moratalaz, Las Cárcavas, Los Pradillos, Viñas Perdidas, Los Yeros, Los Negretes, Los Olivos, Los Almorales, La Balaguera y Villarreal, en las que el POM tiene por objetivo mantener la situación de parcelación existente. Son las expresamente identificadas con el número 5 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación:

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE) en el que la edificación no se adosa a ninguno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas. El uso global mayoritario es el residencial.
2. La tipología de edificación aislada pareada se considera compatible.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes, y las derivadas de los correspondientes Proyectos de Urbanización aprobados y en ejecución.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable: Se considerará edificable cualquier parcela existente que cuente con documento público de fecha anterior a 28 de abril de 1998. En el caso de nuevas parcelaciones y/o segregaciones la parcela mínima será de 2.500 m².

Frente mínimo: El frente mínimo es el existente o el que resulte de agrupaciones de parcela.

Frente máximo de la edificación: No se fija.

Forma: La parcela tendrá la forma que figure en la Cédula Urbanística de la parcelación aprobada por el Ayuntamiento de Illescas.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima permitida es de 0,50 m²/m², sobre la superficie de parcela.
2. Sólo se permite una vivienda por parcela.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos:

1. La edificación se retranqueará, como mínimo, dos metros a todos los linderos.
2. Quedan exentas del cumplimiento de esta norma las edificaciones existentes con anterioridad al 28 de abril de 1998. Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima: La superficie de ocupación máxima será del 40 por 100 de la parcela.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximas:

1. Se autorizan dos plantas (B + I).
2. La altura máxima de la edificación será de ocho metros a cara inferior de alero.
3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
4. Se autoriza el uso bajo cubierta.

(OD) Otras condiciones:

1. Las superficies útiles mínimas de las piezas habitables dentro de las edificaciones, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en estas Normas.

2. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida:

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		05									
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA									
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P	
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P	
RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	P	C	P	P	
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P	
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P	
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	C	C	P	P	P	C	P	P	
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	C	P	P	P	C	P	C	
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	C	P	P	P	C	P	P	
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	P	P	P	C	P	P	
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P	
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P	
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	3ª Establecimiento de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	2ª-Ferroviano	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	C	P	
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	P	P	A	C	C	P	
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	A	C	C	C	
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	C	P	
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	P	P	A	C	P	P	
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	C	P	P	A	P	P	P	

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	P	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	C	P	P	P	P	C	C	P	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	C	P	P	C	A	C

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano

B. Planta segundo sótano y siguientes

C. Planta baja

D. Planta primera

E. Planta segunda y siguientes

F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario

G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario

H. En instalaciones en superficie

I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario

C. Compatible

A. Alternativo

P. Prohibido

Artículo 205.- Ordenanza-06: Industria-Almacén.

(OE) Ambito de aplicación:

Pertencen a esta zona los ámbitos expresamente identificadas con el número 6 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación:

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria de edificación aislada exenta (EAE). El uso global mayoritario es el de industria-almacén.

2. La tipología de edificación aislada adosada se considera compatible para el caso de mini-polígonos descritos en el punto 3 de otras condiciones de esta ordenanza.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable será de 300 m².

Frente mínimo: No se fija.

Frente máximo de la edificación:

1. Se autoriza, como máximo, un frente de edificación continua de cien metros.

2. Esta medida se podrá sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitirlo en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Forma:

1. La parcela tendrá una forma tal, que en ella se pueda inscribir un círculo de diámetro igual al del frente de la misma.

2. Los ángulos entre linderos serán preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima sobre parcela será:

-Parcelas de 300 a 1.000 m²: 1,00 m²/m²

-Parcelas > 1000 y < 2000 m²: 0,80 m²/m², pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo, 1.000 m².

-Parcelas > 2.000 m²: 0,60 m²/m² pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo, 1.600 m².

2. Todo ello, cumpliendo con las condiciones de ocupación y altura.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos: La edificación se retranqueará, como mínimo, tres metros a todos los linderos, salvo en los casos de adosamiento.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima: La edificación podrá ocupar como máximo:

-Para parcelas entre 300 y 1.000 m²: El 80 por 100 de la superficie de la parcela.

-Para parcelas > 1.000 y < 2.000 m²: El 70 por 100 de la superficie de la parcela.

-Para parcelas > de 2.000 m²: El 60 por 100 de la superficie de la parcela.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximas:

1. Se autorizan dos plantas (B + I), siendo la planta primera, como máximo, el 50 por 100 de la baja.

2. La altura máxima de la edificación será de diez metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.

3. La altura de cumbrera no sobrepasará los catorce metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

5. En las implantaciones de logística de almacenamiento y distribución de bienes y servicios la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad.

Tipología de la edificación: Nave aislada y agrupada.

Sótanos: Se autorizan.

(OD) Otras condiciones:

1. Deberá disponerse una franja libre de edificación, en el frente de la parcela (delante del edificio y en contacto con la vía pública), que represente, como mínimo, el 10 por 100 de la superficie de la parcela. En este espacio se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación o fracción; en batería y en contacto con el viario.

2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

3. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas, en ese caso se recogen las siguientes obligaciones en el proyecto.

-Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce metros, teniendo siempre al menos seis metros de zona de rodadura.

-No se permiten viales terminados en fondo de saco.

–Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

–En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

4. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia sin que sobrepasen, con carácter general, los 3 metros de altura y con

una longitud máxima de 4 metros. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles.

5. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		06								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	P	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	C	M	M	P	C	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e Interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovioario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Use Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Use Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Use Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Use Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

- * Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.
- A. Planta primer sótano y semisótano
 - B. Planta segundo sótano y siguientes
 - C. Planta baja
 - D. Planta primera
 - E. Planta segunda y siguientes
 - F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
 - G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
 - H. En instalaciones en superficie
 - I. En instalaciones abiertas con techado permanente
 - M. Uso mayoritario
 - C. Compatible
 - A. Alternativo
 - P. Prohibido

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	2ª-Museo	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	3ª-Biblioteca	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	C	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

- * Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.
 - ** Almacén y cuartos de instalaciones propios de la actividad.
- | | | |
|---|--|----------------|
| A. Planta primer sótano y semisótano | G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario | C. Compatible |
| B. Planta segundo sótano y siguientes | H. En instalaciones en superficie | A. Alternativo |
| C. Planta baja | I. En instalaciones abiertas con techado permanente | P. Prohibido |
| D. Planta primera | M. Uso mayoritario | |
| E. Planta segunda y siguientes | | |
| F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario | | |

Artículo 207.- Ordenanza-08: Dotacional Comunicaciones.

(OE) Ambito de aplicación:

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las áreas destinadas al dominio público, general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los Planos de Ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificables. El sistema viario está formado por:

- Sistema viario y aparcamiento en vía pública: SG-DC-V y SL-DC-V.
- Sistema peatonal: SG-DC-P y SL-DC-P.
- Sistema de carril bici o medios no motorizados: SG-DC-B y SL-DC-B.

(OE) Configuración de la edificación:

Las edificaciones e instalaciones a realizar en esta ordenanza tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de diseño:

Cada nueva calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades urbanísticas de la zona a la que dé servicio. Será objeto de un proyecto específico en el que definirán los aspectos que a continuación se expresan.

Vía para tráfico rodado:

1. Las calzadas de rodadura tendrán la traza y ancho que se fijan en los planos de ordenación correspondientes.
2. Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos de ordenación y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

3. Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes y de peatones, que pueden tener hasta 5 centímetros, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

4. Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del pavimento adecuado a los usos que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

Vías mixtas y de peatones:

1. La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vías mixtas de peatones y coches queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la ejecución del POM verá la conveniencia de determinar un uso u otro.
2. No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
3. El tratamiento del pavimento se proyectará con sentido de adecuación al peatón, cumpliendo las condiciones estéticas que se recogen en estas Normas.
4. En las vías mixtas, tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

(OD) Condiciones de las construcciones:

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.
2. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño, lo más reducido posible.

(OD) Condiciones estéticas:

En los tratamientos del pavimento de vías peatones se utilizará preferentemente la piedra, en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

(OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		08								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	C	P	P	P	P	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	C	C	M	C	P	P	P	M	C
	2ª-Ferrovionario	C	C	C	C	P	P	P	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Jardines (J)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	C	C
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	P	P	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	M	P	P	P	P	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano
 B. Planta segundo sótano y siguientes
 C. Planta baja
 D. Planta primera
 E. Planta segunda y siguientes

- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
 G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
 H. En instalaciones en superficie
 I. En instalaciones abiertas con techado permanente

- M. Uso mayoritario
 C. Compatible
 A. Alternativo
 P. Prohibido

Artículo 208.- Ordenanza-09: Equipamiento e Infraestructuras.

(OE) Ambito de aplicación:

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, cuyos usos comprende 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 y expresamente señalados en los planos de ordenación.

Infraestructuras: SG-I y SL-I

Equipamientos:

-Educativo: SG-ED y SL-ED.

-Cultural: SG-CU y SL-CU.

-Deportivo: SG-DE y SL-DE.

-Administrativo-Institucional: SG-AI y SL-AI.

-Sanitario-Asistencial: SG-SA y SL-SA.

-Servicios Urbanos: SG-SE y SL-SE.

Se distinguen dos sub-zonas que aparecen señaladas en los planos de ordenación:

a: General.

b: Zona de conventos.

(OE) Configuración de la edificación:

La zona responde al sistema de ordenación de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones de la manzana y el vial:

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes. Dentro de cada parcela serán libres.

(OD) Condiciones de parcela:

Parcela mínima edificable:

1. Subzona a: La necesaria para implantar el uso que se pretende.

El Ayuntamiento podrá segregar las parcelas existentes en el momento de asignar las distintas categorías, caso de que el POM no lo hubiera hecho, o modificar las previstas.

2. Subzona b: La parcela mínima es la actualmente existente no pudiendo segregarse, ni parcelarse.

Frente mínimo: No se fija.

Forma: No se condiciona.

(OE) Condiciones de edificabilidad:

1. Subzona a: La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m²/m².

2. Subzona b: 1 m²/m².

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación:

Retranqueos: El retranqueo podrá ser nulo salvo que las edificaciones colindantes se encuentren retranqueados en cuyo caso la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de parcela, en todo su perímetro, de tres metros.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima:

1. Subzona a: La superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada:

-Para los equipamientos: Infraestructuras, servicios urbanos, educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario-asistencial, será del 75 por 100.

-Para el equipamiento deportivo la ocupación máxima será del 100 por 100.

2. Subzona b: La superficie de ocupación máxima de la parcela será del 50 por 100.

(OD) Condiciones de volumen y forma:

Altura y número de plantas máximos:

1. Subzona a: El número máximo de plantas autorizado sobre rasante es de cinco (B + IV) plantas para todas las categorías.

-La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación correspondiente, sin superar en ningún caso las de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.

2. Subzona b: El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (B + I) plantas.

-La altura máxima será de ocho metros y medio.

3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Aticos: Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo tres metros.

Sótanos y semisótanos: Se autorizan.

Cuerpos volados: No se permiten.

(OD) Otras condiciones:

1. En Subzona b (Zona de conventos), no se permitirán los cerramientos de espacios abiertos recogidos en las NNSS de 1998 en las zonas circundantes a la edificación.

2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

3. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

3. (OD) Condiciones de los usos:

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		09								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Ferrovial	P	P	P	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	C	C	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
DE-DU-Use Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Educación primaria pública o privada	C*	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centros Universitarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovionario	P	P	C	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	M	P	P	P	C	M	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	4ª-Parques (P)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	P	C	P	C
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
	2ª-Sin espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
DE-IS-Infraestruct. y servicios		C	C	C	P	P	P	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

- * Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.
- ** Almacén y cuartos de instalaciones propios de la actividad.
- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- C. Planta baja
- D. Planta primera
- E. Planta segunda y siguientes
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
- H. En instalaciones en superficie
- I. En instalaciones abiertas con techado permanente
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Artículo 210.- (OD) Fichas de cambios de alineaciones.
Se incluyen en el anexo I de estas NNUU, las fichas de cambio de alineaciones en suelo urbano.

UA-06 UE-4 de las NNSS 1998.
UA-07 Calle Hermanos Provenza.
UA-08 Ampliación de Pradillos.

Artículo 211.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación en ejecución (UA PE).

Se incluyen en el anexo III (Ámbitos de planeamiento en suelo urbano) de estas NNUU las fichas de los sectores de las Unidades de Actuación en ejecución incorporadas de las NNSS vigentes.

- UA PE-01 (UE-2 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-02 (UE-5 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-03 (UE-14 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-04 (UE-17 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-05 (UE-20 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-06 (UE-22 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-07 (UE-28 Industrial de las NNSS de 1998).
- UA PE-08 (UE-21 Residencial de las NNSS de 1998).
- UA PE-09 (OA-17 Industrial de las NNSS de 1998).
- UA PE-10 (OA-23 Residencial de las NNSS de 1998).

Artículo 212.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación (UA).
Se incluyen en el anexo III (Ámbitos de planeamiento en suelo urbano) de estas NNUU, las fichas de los sectores de las Unidades de Actuación.

- UA-01 Parte de la UE-7 de las NNSS 1998.
- UA-02 Parte de la UE-7 de las NNSS 1998.
- UA-03 UE-13 de las NNSS 1998.
- UA-04 Hotel París.
- UA-05 UE-6 de las NNSS 1998.

TITULO VII. LICENCIAS

CAPITULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS

Artículo 213.- (OD) Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:
 - 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 abanalamiento

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.
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Artículo 214.- (OD) Obras menores sujetas a licencia

1. Se conceptúan como obras menores aquéllas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábricas de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado.

2. Según la definición anterior serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal, las siguientes:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción de edificios o locales no amparada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta con una superficie menor de 12 metros cuadrados construidos.
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- 5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- 6) Colocación de postes de todo tipo.
- 7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B) Obras auxiliares de la construcción:

- 8) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- 9) Ejecución de catas, pozo y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 10) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, no supongan a la ejecución de drenajes o muros, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

11) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios:

- 12) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones estéticas, sin que se cambie su uso ni se modifiquen las condiciones de su apertura.
 - 13) Reparación de cubiertas y azoteas salvo reposición de elementos aislados.
 - 14) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico, salvo cuando se precise colocación de andamio.
 - 15) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - 16) Colocación de rejas.
 - 17) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones eléctricas, de gas, telefónicas, de distribución de agua, desagües y albañales. Precisarán de dirección facultativa si su complejidad y entidad lo hacen necesario.
 - 18) Construcción de pozos y fosas sépticas.
 - 19) Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - 20) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - 21) Construcción y modificación de escaparates.
 - 22) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados en licencia de obras mayores.
 - 23) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas, que no afecten a la estructura.
 - 24) Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 12 metros cuadrados, y cuya altura total no exceda de 5 metros.
 - D) Obras en solares o patios:
 - 25) Establecimiento de vallas o cercas definitivas cuando no precisen cimentación.
 - 26) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.
 - 27) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros por debajo del mismo, en algún punto y en los que no fuese necesario la ejecución de drenajes o muros.
 - 28) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
 - 29) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
3. Las obras menores serán de tramitación abreviada, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.
4. Para estas obras, operaciones o trabajos, tipificados como obras menores en el presente artículo y para las que, en la concesión de la correspondiente licencia, estas Ordenanzas no exigen en principio proyecto técnico visado, ni dirección facultativa visada, se establece que el Ayuntamiento de Illescas podrá exigir tal documentación visada, proyecto técnico y/o dirección facultativa, según los casos concretos, siempre que se den las siguientes circunstancias:
- a) Que las obras tengan, por circunstancias concretas de ejecución, una incidencia clara en la seguridad de las personas que las ejecutan o en el público viandante.
 - b) Que las obras afecten a la seguridad del propio edificio o a la de las construcciones colindantes.
 - c) Que las obras afecten a la composición y aspecto de las fachadas que den a calles o plazas y que puedan suponer una alteración de los valores estéticos de las mismas.

(Continúa en el Fascículo V)