

# A N E X O A L

# Boletín Oficial



## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 288

FASCICULO UNICO

17 DE DICIEMBRE 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

### ALCOLEA DE TAJO

#### PUBLICACION DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA Y NORMATIVA DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE ALCOLEA DE TAJO (TOLEDO)

Una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 29 de enero de 2010 y ordenada la publicación de la aprobación definitiva, así como el contenido íntegro de las normas urbanísticas, por el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en su escrito de 19 de noviembre de 2010, se da cumplimiento a lo previsto en los artículos 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del R.P.

#### 1. ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de fecha 29 de enero de 2010, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y por unanimidad de sus miembros, acuerda:

1. Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Tajo, quedando supeditado en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones antes mencionadas.

2. Delegar en el Delegado Provincial de Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y vivienda la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del RP. No obstante, si observara que con las correcciones que aporten se introduce alguna modificación nueva de las determinaciones propias del POM, se elevará nuevamente el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva o, en caso, suspensión o denegación de la misma.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Alcolea de Tajo (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42.2. del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación del Plan de Ordenación Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

### 2. NORMATIVA URBANISTICA

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL ALCOLEA DE TAJO (TOLEDO)

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### TITULO I. ORDENACION ESTRUCTURAL CAPITULO 1. ORDENACION DEL TERRITORIO

#### Artículo 1. Base legal.

Este Plan de Ordenación Municipal se redacta de conformidad con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla-La Mancha, aprobada por el Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre.

#### Artículo 2. Vigencia.

La vigencia del Plan, en principio, es indefinida o hasta que el modelo propuesto quede insuficiente por el crecimiento del mismo.

La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

Además será obligatoria su revisión si ocurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en el presente instrumento de ordenación.

b) Si se comprueba que existe un distanciamiento mayor del veinte por ciento, entre las previsiones económicas o demográficas efectuadas en el Plan y la evolución real producida.

c) En el caso que se acumulen numerosas modificaciones puntuales de las determinaciones del plan y la suma de todas ellas amenace con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos estructurales definidos en el presente documento.

d) Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento, que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones del Programa de Actuación del Plan en su conjunto.

#### Artículo 3. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación.

La entrada en vigor tras la aprobación definitiva le confiere los siguientes efectos:

Publicidad: Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

**Ejecutoriedad:** Implica, además de la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

**Obligatoriedad:** Apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### Artículo 4. Suelo urbano.

Se determina el suelo urbano y su división en zonas, expresándose gráficamente mediante tramas en los planos de ordenación. Constituye así el suelo urbano las áreas de los cascos de Alcolea, El Bercial, y de Vistalegre.

La clasificación del suelo urbano se hará según lo previsto en el artículo 45 del TRLOTAU y los artículos 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento, distinguiéndose entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

#### Artículo 5. Suelo urbanizable.

Según el artículo 46 del TRLOTAU, en los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán a suelo urbanizable los terrenos que dicho plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y en los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Se constituye en varios sectores, que se encuentran en zonas ajenas al casco urbano de las zonas de Alcolea, El Bercial y Vistalegre.

Las zonas urbanizables se organizan en sectores numerados cada uno con su normativa específica indicada en la ficha correspondiente.

#### Artículo 6. Suelo rústico.

El artículo 2 del Reglamento de Suelo Rústico lo define de la siguiente manera:

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho plan adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural, hidráulico o pecuario.

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

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizado por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben el artículo 103.1 del TRLOTAU y las disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.

El suelo rústico puede ser de especial protección o de reserva, de acuerdo a los criterios establecidos en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico.

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos

Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

Sobre el suelo rústico de protección en cualquiera de sus categorías deberá prohibirse la actividad minera de cualquier tipo,

así como la construcción de instalaciones no compatibles con las permitidas en el artículo 61 del TRLOTAU, para este tipo de suelo.

Las zonas industriales no podrán albergar con carácter general actividades fabriles clasificables como insalubres o peligrosas de acuerdo con el RAMINP, debido a la cercanía con el suelo urbanizable y urbano de carácter residencial. En todo el caso el desarrollo del proyecto de estas zonas industriales requerirá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental con carácter previo a su aprobación.

En las zonas en las que se superpongan varios tipos de protecciones, a la hora de establecer su efectiva ordenación, deberán ser tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyen en ella.

#### Artículo 7. Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

La definición de las áreas de reparto se realiza individualmente para cada sector y unidad de actuación con el fin de facilitar los cálculos y evitar ajustes ulteriores.

Se fija el aprovechamiento tipo de cada ámbito, dividiendo el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente afectado, según lo establecido en el artículo 71 del TRLOTAU y artículo 33 del RP.

Los coeficientes de ponderación, por no haberse realizado un estudio concreto, serán con carácter subsidiario los establecidos en el Reglamento de Planeamiento en el artículo 34.1.C.

Area de Reparto	Superficie Bruta m2	Superficie aprovechable m2	Edificabilidad Neta	Superficie edificable	Aprovechamiento tipo
S-1	26930,06	19075,45	1,2	22890,55	0,85
S-2	84466,17	53740,33	1,3	69862,92	0,83
S-3	15541,45	5400	1,2	6480,00	0,42
S-4	16377,89	5732	1,2	6878,7	0,42
S-5	18739,20	6558,72	1,2	7870,46	0,42
S-6	25385,54	9000	1,2	10800,00	0,43
S-7	11104,73	3960	1,2	4752,00	0,43
S-8	9131,62	3240	1,2	3888,00	0,43
S-9	9134,44	3240	1,2	3888,00	0,43
S-10	17351,16	6120	1,2	7344,00	0,42
S-11	9244,18	3240	1,2	3888,00	0,42
S-12	17929,28	6120	1,2	7344,00	0,41
S-13	8988,5	3120	1,2	3744,00	0,42
S-14	14907,67	5040	1,2	6048,00	0,41
S-15	21276,78	7560	1,2	9072,00	0,43
S-16	16480,61	5760	1,2	6912,00	0,42
S-17	19209,56	6840	1,2	8208,00	0,43
S-18	36937,39	29748,67	1,2	35698,40	0,97
S-19	44956,15	36864,05	1,2	44236,86	0,98
S-20	19289,73	6840	1,2	8208,00	0,43
S-21	8299,05	2880	1,2	3456,00	0,42
S-22	9408,56	3240	1,2	3888,00	0,41
S-23	7149,15	2520	1,2	3024,00	0,42
UA-1	10690	3600	1,1	3960,00	0,37
UA-2	8772,87	2880	1,1	3168,00	0,36
UA-3	9515,9	3240	1,1	3564,00	0,37
UA-4	10946,14	3600	1,1	3960,00	0,36
UA-5	10289,4	3600	1,1	3960,00	0,38
UA-6	9758,56	3240	1,1	3564,00	0,37
UA-7	11185,8	3960	1	3960,00	0,35
UA-8	17964,76	6360	1	6360,00	0,35
UA-9	4747,7	1680	1	1680,00	0,35
UA-10	1791,38	600	1,1	660,00	0,37
UA-11	1330,65	360	1,3	468,00	0,35
UA-12	4926,58	1680	1,1	1848,00	0,38
UA-13	17948,32	6360	1	6360,00	0,35
UA-14	38598,35	19299,2	1	19299,2	0,50
UA-15	2133,41	720	1,1	792,00	0,37

Area de Reparto	Superficie Bruta m2	Superficie aprovechable m2	Edificabilidad Neta	Superficie edificable	Aprovechamiento tipo
UA-16	2164,27	720	1,1	792,00	0,37
UA-17	3149,41	1080	1,1	1188,00	0,38
UA-18	18389,7	6480	1	6480,00	0,35
UA-19	9871,67	3480	1	3480,00	0,35
UA-20	11471,61	3960	1	3960,00	0,35
UA-21	19387,21	6960	1	6960,00	0,36
UA-22	16183,24	5760	1	5760,00	0,36
UA-23	3372,5	1200	1	1200,00	0,36
UA-24	3375,73	1181,5	1	1181,5	0,35
UA-25	3632,97	1271,53	1	1271,53	0,35

## CAPITULO 2. EJECUCION

### Artículo 8. Ejecución y desarrollo.

La ejecución y desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal se realizará conforme a lo señalado en el Título V del TRLOTAU, así como con lo señalado en este Plan y en las consideraciones generales de los artículos siguientes.

### Artículo 9. Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo del planeamiento en el suelo urbanizable, como paso previo a la ejecución de la urbanización.

Podrán contemplar su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos. El contenido y documentación será el determinado Reglamentariamente.

Para su redacción, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

–El sistema de espacios libres públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

–Definirán de manera detallada y dentro de sectores completos, la ordenación detallada.

–Dentro de esta ordenación se definirá el trazado de las redes de comunicaciones e infraestructuras.

–Igualmente se fijará la reserva de dotaciones públicas de acuerdo con los estándares mínimos fijados en la Ley de Modificación de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística.

–Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas de estancia y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con la ordenación. Los árboles situados en itinerarios peatonales, tendrán cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante. Estas rejas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2 cm de diámetro como máximo y se dispondrán de manera que no puedan tropezar las personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

–Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

–Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad o discontinuidad con ellos.

–El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, en las propias calles o espacios adyacentes y en las parcelas privadas. Se dispondrán preferentemente en fila, en bandas de 220 cm (doscientos veinte) de anchura situadas entre las aceras y la calzada y de 500 (quinientos) por 250 (doscientos cincuenta) centímetros en caso de situarse las plazas en batería.

Según el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en todas las zonas públicas de estacionamiento de vehículos ligeros los ayuntamientos se reservarán permanentemente, plazas accesibles, debidamente señalizadas, para este tipo de vehículos. El número de plazas a reservar será, como mínimo, de una plaza de cada cincuenta o fracción.

Los estacionamientos se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del anexo 1 del Código de Accesibilidad, siendo las dimensiones mínimas de las plazas de 3.60x5.00 m en batería y 2.20x5.00 m en línea. En este último caso, si el lado del conductor queda hacia la calzada, se deberán prever dos franjas no inferiores a 1,20 m.

### Artículo 10. Estudios de Detalle.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el ámbito máximo de la manzana o unidad urbana equivalente completa, con algunos o varios de los siguientes objetivos:

–Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano.

–Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, sin reducir, en ningún caso, la superficie del viario y demás espacios públicos, ni incrementar la edificabilidad asignada por los Planes. Según lo indicado en el artículo 6 de la Ley de Accesibilidad, la pendiente longitudinal máxima de un itinerario peatonal accesible, no superará el 6 por 100. No obstante, según lo establecido en el apartado 1.1.1 del anexo 1 del Código de Accesibilidad, se podrán alcanzar pendientes del 8 por 100 en tramos mayores de 10 m de longitud. Las pendientes transversales deberán ser como máximo del 2 por 100.

–Ordenar los volúmenes edificatorios. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos casos en que se determine expresamente, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados. Su contenido y aprobación estará sujeta a lo dispuesto Reglamentariamente.

### Artículo 11. Programas de actuación urbanizadora.

Podrán redactarse programas de actuación urbanizadora (PAU) para el desarrollo de suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable o urbano no consolidado.

Los programas determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de aquella además de establecer los ámbitos concretos de ejecución y las condiciones necesarias de desarrollo.

Los programas abarcarán una o varias unidades de actuación y deberán lograr los siguientes objetivos:

–Conectar la nueva urbanización y redes con las preexistentes.

–Realizar la urbanización completa de de la unidad o unidades de actuación.

–Además de todo lo establecido en el artículo 110 de la ley en cuanto a requerimientos y contenidos.

1) Tramitación de los programas de Actuación Urbanizadora:

1. Hasta la aprobación del reglamento correspondiente la tramitación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del TRLOTAU de los programas de actuación urbanizadora de iniciativa particular, y a desarrollar por gestión indirecta. En el citado artículo se establece el siguiente proceso:

a) Cualquiera podrá solicitar del alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4,1 del artículo 110.

b) El Alcalde podrá elevar al Pleno del Ayuntamiento la propuesta motivada de desestimación o someter la alternativa a información pública junto con las observaciones o alternativas que, en su caso estime convenientes.

c) Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública quienes tengan interés en competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente PAU podrán presentar proposiciones jurídico económica.

d) Las alternativas técnicas se presentarán a la vista con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada en su caso de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico económicas y las propuestas de convenio

se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110.

e) La información pública se anunciará mediante edicto publicado en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y, posterior o simultáneamente en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad advirtiendo de la posibilidad de realizar alegaciones, proposiciones jurídico económicas en competencia y alternativas técnicas.

f) No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

g) Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante este. El alcalde y el secretario de la corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente, a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas, se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

h) Si durante los diez primeros días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d del número 3 del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

i) Si embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

j) La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios de municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Así mismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

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

El Ayuntamiento pleno procederá a la aprobación de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, previo informe técnico de la consejería de obras públicas al contar el municipio con menos de 10.000 habitantes de derecho.

Tras la aprobación y adjudicación del PAU se procederá a la formalización del convenio, suscribiendo los compromisos y prestaciones de las garantías correspondientes. Posteriormente se dará traslado de la aprobación a la consejería de obras públicas para la presentación en el registro de programas de actuación urbanizadora, de acuerdo con el artículo 124 del TRLOTAU, procediéndose a la publicación de la aprobación definitiva del PAU de acuerdo con el mencionado artículo.

2. Como alternativa al procedimiento citado se podrá realizar la simplificación que establecen al artículo 121 del TRLOTAU a través de la protocolización de la alternativa técnica mediante acta no formal, siguiendo el procedimiento establecido en el citado artículo.

3. La aprobación y adjudicación de los Programas de Iniciativa Particular o a desarrolla en régimen de gestión indirecta se realizará en el sentido que establece el artículo 122 del TRLOTAU.

4. Se producirá así mismo adjudicación preferente en el sentido de lo establecido en el artículo 123 del TRLOTAU.

## **Artículo 12. Gestión directa e indirecta.**

La forma de gestión directa se dará cuando la administración a la vista de las necesidades públicas y de las características de la unidad de actuación intervenga realizando la reparcelación o la expropiación de los terrenos.

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la administración podrá optar, a la vista de las características de la unidad en la que se vaya a actuar y de las exigencias del interés público, entre gestionarla por reparcelación o por expropiación. En ambos casos el Ayuntamiento podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección 3ª correspondiente con las formas de ostión de la actividad administrativa de ejecución, del capítulo I y del título V, correspondiente a la Ejecución del Planeamiento de Ordenación Territorial y Urbanística del TRLOTAU.

En el caso de optar por reparcelación, ésta será forzosa, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

En el caso de que la gestión sea indirecta el agente urbanizador será seleccionado mediante pública competencia por la administración mediante el correspondiente programa de actuación urbanizadora. De acuerdo con el artículo 117 de la Ley.

## **Artículo 13. Planes especiales de reforma interior.**

Los Planes especiales de reforma interior (PERI) se podrán redactar en desarrollo, mejora o complemento de lo establecido en el Plan de Ordenación municipal con objeto de:

- Crear o ampliar las reservas de suelo dotacional.
- Definir o proteger infraestructuras, vías de comunicación, paisaje o medio natural.
- Adoptar medidas para la conservación de inmuebles.
- Concretar el funcionamiento de las infraestructuras.
- Vincular zonas de suelo urbano a rehabilitar o crear viviendas u otros usos sociales.

Se formularán sobre áreas concretas de suelo urbano debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se someten al régimen de edificación.

Su redacción se realizará con el mismo grado de detalle y con las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que modifiquen o complementen.

## **Artículo 14. Proyectos de Urbanización.**

Son los proyectos definidos en el artículo 111 del TRLOTAU, y que se desarrollan en el artículo 98 del Reglamento del TRLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen.

Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

a) Obras de viabilidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios del subsuelo de las vías o las aceras.

b) Obras de saneamiento inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquier otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios perceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada de los proyectos de urbanización y reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el PAU, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente PAU que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 del TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-.

14.1. Contenido mínimo y tramitación de los proyectos de urbanización:

1. El proyecto de urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios par una zona o unidad de actuación, o en el sector correspondiente, en cumplimiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen. Contendrá, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento del TRLOTAU los aspectos siguientes:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.

g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o en el plan de desarrollo correspondiente.

h) Los proyectos de urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que estos tienen capacidad suficiente para atender a aquellos.

i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

2. La tramitación de los PU se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de la ley 2/1998 y los artículos 146 y 147 de Reglamento del TRLOTAU.

Las dimensiones y características básicas de calidad de los mismos se establecen en los artículos siguientes de las presentes normas.

3. La documentación de los PU se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 del TRLOTAU, y por el artículo 101 del Reglamento que establece lo siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Mediciones.

e) Cuadro de precios descompuestos.

f) Presupuesto.

g) Pliego de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

h) Cuando los PU formen parte de un PAU, los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los proyectos deberán estar suscritos por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente colegio oficial. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627 de 1997, de Seguridad y Salud.

Los proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas en situación de limitación o movilidad reducida, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158 de 1997, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

14.2. Proyectos de pavimentación:

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

-Tipos de suelo.

-Trazado de la red viaria y conexiones de la existente.

-Tipos de firmes y características de los mismos.

-Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

-Tipos de suelo y su orografía.

-Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

-Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos.

-Calidad de los firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

-Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.

b) Anexos a la Memoria:

-Características del proyecto, de orden técnico y económico.

-Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionados con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

c) Planos:

-Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de 1 m en 1m y cumplirá los siguientes requisitos: Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

-Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas de tráfico.

-Claves del replanteo. Se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.

-Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

-Perfiles longitudinales de las vías. Se definirán a escala mínima horizontal 1: 1.000 y vertical 1:100, reflejándose:

-Pendientes y rampas de las vías.

-Alineaciones horizontales.

-Cotas del terreno, de la rasante y rojos.

-Situación de las obras de fábrica.

-Perfiles transversales del viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.

-Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y aceras.

-Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

-Obras de fábrica. Se definirán esta clase de obras ( muros, atarjeas, puentes...), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y otras unidades.

-Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

d) Presupuesto:

-Mediciones y presupuesto general.

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM:

a) Vías públicas rodadas en zona residencial unifamiliar:

VIAS PÚBLICAS RODADAS EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS	10.00	CALZADA 7.00
VIAS PRINCIPALES	20.00	Y SOBRE CAMINOS EXISTENTES Y OTROS
ACERA MÍNIMA	1.50	

b) Vías públicas rodadas en zona industrial:

VIAS PÚBLICAS RODADAS EN ZONA INDUSTRIAL		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS	10.00	
VIAS PRINCIPALES	18.00	Y SOBRE CAMINOS EXISTENTES
ACERA MÍNIMA	1.50	

c) Vías públicas peatonales: Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4.00) metros de ancho.

4. La calzada estará constituida por un firme compuesto, al menos por las siguientes capas:

–Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de veinte (20) centímetros.

–Base de hormigón en masa de quince (15) centímetros de espesor.

–Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o acceso a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

5. Las aceras, que deberán tener un ancho mínimo de 1.5 m, estarán constituidas al menos por:

–Base de hormigón, con dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200Kg de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.

–Loseta hidráulica de hormigón 40 x40 en color tipo Ayuntamiento., asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

–Elevado para la separación de la calzada.

–Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

–Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

6. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm<sup>2</sup> cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) cm de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, dosificación de m<sup>3</sup> no inferior a 200 Kg de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por metro cúbico no inferiores a 400 y 600 Kg de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

7. Los cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón.

8. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento, el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

14.3. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes:

1. La red de abastecimiento de agua se organiza fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el

cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

2. Los tubos serán de fundición, polietileno o de PVC con enganche en campana. Se empleará tubería de PVC de 10 atmósferas de presión con junta elásticas.

3. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

4. Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

5. En las previsiones de los Planes y Proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de las siguientes características:

–Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros/habitante/día

–Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.

–En desarrollos industriales se preverá 20 m<sup>3</sup> por hectárea y día.

–Agua para la red de hidrantes.

–El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1.50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

–Se colocará un hidrante cada doscientos (200) metros medidos sobre espacios públicos.

–Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) lineales de vía pública.

6. El proyecto de abastecimiento de agua deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

–Disposiciones constructivas elegidas.

–Tipos y calidades de los materiales.

–Tipos y calidades de las llaves, piezas especiales o similares.

–Sistema de depuración bacteriológica.

–Tipo de red de distribución elegido de abastecimiento de agua.

–Tipo de red de riego elegida.

b) Anexos a la memoria:

–Características del proyecto, de orden técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

c) Planos:

–Plano general de las redes. Se utilizará plano a escala mínima 1:1.000. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como las red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

–Plano de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc. y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

–Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulico en el punto de conexión.

–Red de riego. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad correspondiente.

–Red de hidrantes. Deberá preverse red de hidrantes necesaria para la unidad correspondiente.

d) Presupuesto:

–Mediciones y presupuesto general.

14.4. Proyecto de saneamiento:

1. Los proyectos de la red de aguas residuales estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

–El cálculo de la red se efectuará considerando el 80 por 100 del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.

–Para las aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg/habitante.

–Velocidad de agua a sección llena: 0,5-3,00 metros por segundo.

–Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.

–Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

–Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

–La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de 40 centímetros y la profundidad mínima será 160 centímetros.

–Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

–Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50 por 100 se colocarán cámaras de descarga en la cabecera de la red.

–Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.

–Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

2. Asimismo en la red de aguas de saneamiento se deberá tener presente que se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas. Los colectores de la red de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m<sup>2</sup>.

Los tubos serán de PVC, hormigón o fibrocemento e irán sobre solera de hormigón de diez (10) cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material. Su dimensión se deberá adecuar a las condiciones de caudal y pendiente del vertido, no pudiéndose reducir a 30 cm únicamente en las acometidas a viviendas unifamiliares y a los sumideros de pluviales.

3. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

4. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

–Solera de hormigón de veinte (20) cm de espesor mínimo.

–Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.

–Tapas de hormigón armado o fundición.

5. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) m y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

–Solera de hormigón de 20 cm de espesor mínimo.

–Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.

–Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.

–Diámetro interior de un metro.

6. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

–Solera de hormigón de 10 cm de espesor mínimo.

–Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento

–Rejilla de fundición.

7. Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

8. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

–Situación actual del saneamiento y solución adoptada.

–Disposiciones constructivas elegidas.

–Materiales y unidades de obra proyectadas.

–Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.

–Depuración de aguas residuales.

–Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos a la Memoria:

–Características del proyecto, de origen técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

c) Planos:

–Planta general de la red de alcantarillado. En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos, Figurarán los límites del polígono y calles definitivas, La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguarse a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1: 1.000.

–Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

–Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.

–Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

–Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

d) Presupuesto:

–Mediciones y presupuesto general.

Las canalizaciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria. No se admitirá el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano.

14.5. Proyecto de suministro de energía eléctrica:

1. Se deberá prever en el proyecto de urbanización, en su caso, las redes de media y baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria:

–Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.

–Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

–Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la memoria:

–Características del proyecto, de origen técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

c) Planos:

–Planta general de la red de media tensión. Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de los cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites de polígono.

–Planta general de la red de baja tensión. Se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometidas existentes.

–Detalles de la red de media tensión. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.

–Detalles de la red de baja tensión. Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

–Detalles de los centros de transformación. Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando

dimensiones construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.

–Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

d) Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto), y en las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas, usos terciarios y dotaciones. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o industriales:

SIMULTANEIDAD PARA USO RESIDENCIAL.

Nº.	1	2	3	4	5	6	7
ACOMETIDAS							
COEF.							
SIMULTANEIDAD	1	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70

SIMULTANEIDAD PARA USO INDUSTRIAL.

Nº.	1	2	3	4	5	6
ACOMETIDAS						
COEF.						
SIMULTANEIDAD	1	1	0,95	0,95	0,90	0,90

Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento pleno.

4. Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas observándose las siguientes normas:

a) Se ubicará en terrenos de uso común

b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis veces el de los cables, con un mínimo de 10 cm.

c) Los cables irán formando agrupación tendido sobre una capa de arena lavada de 20 cm de espesor cubierta con otra capa también de arena lavada de 15 cm de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación si reúne las debidas condiciones y si no, de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 cm y por medio de compactado después.

5. Los centros de transformación serán del tipo de las caseta prefabricadas utilizadas y permitidas por la compañía suministradora, debiendo estar homologados. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos.

Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

–Base o arqueta.

–Paredes.

–Suelos.

–Techos o cubiertas.

Todas estas piezas están construidas en hormigón armado con mallazo electrosoldado de varilla de acero. La base es una cubeta que se coloca en una excavación de 70 cm de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de 10 cm de espesor, o una mezcla de cemento y arena regada, lo que constituye la cimentación propiamente dicha. En el fondo se dejan los tubos para entrada y salida de cables de media y baja tensión. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Las paredes están fabricadas de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidas al mallazo. La terminación exterior es de reboco de pintura o de canto rodado visto. Los suleos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres metros de la puerta de entrada y separados más de tres metros. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de 50 mm<sup>2</sup>. El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro 5 cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

6. Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente subterránea. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento pleno.

14.6. Proyecto de alumbrado público:

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria:

–Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

–Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

–Niveles de alumbrado adoptados.

–Explotación y conservación de las obras.

b) Anexos a la Memoria:

–Características del proyecto, de origen técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

c) Planos:

–Plano general de la red de alumbrado público. Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.

–Detalles de la red de alumbrado. Se presentarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo. Para la ubicación de los báculos en la acera se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.

d) Presupuesto:

–Mediciones y presupuesto general.

2. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

–Reglamento electrotécnico de baja tensión, aprobado por Real Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto.

–Instrucciones complementarias del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Orden Ministerial de 31 de octubre de 1973, y modificaciones posteriores.

–Normas de la compañía suministradora de electricidad.

–Norma sobre la disminución del consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).

–Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.

–Recomendaciones de la comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

–Norma Tecnológica del ministerio de obras públicas y urbanismo NTE-IEE/1978 «Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior», y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada norma tecnológica.

–Normas sobre alumbrado de carreteras del Ministerio de Obras públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1964).

–Normas e instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

–Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha y Código de Accesibilidad.

3. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas. En las calles de mayor anchura se podrán instalar báculos de hierro fundido tipo Isabelino o Fernandino.

Tanto en el casco antiguo como en el resto del suelo las farolas y las citadas palomillas deberán ser de hierro fundido, según el modelo que homologue el Ayuntamiento.

4. En suelo industrial y en el residencial de calles mayores de 10 m se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo.

Estas columnas que se instalen fuera del caso serán todas del mismo tipo. La altura de las columnas será de 4.00 metros en calles de 10 m, será de 6,00-7,00 metros en las calles mayores de 10,00 metros, y será de 9,00 metros de altura en las calles de uso industrial.

5. Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20,324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

El rendimiento será igual o mayor que 0.7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean de tráfico rodado o peatonales.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20, 152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0.90 como mínimo.

6. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-250. Las dimensiones A y B del dado de la cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernios de anclaje que serán de acero FIII, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

ALTURA (M)	DADO CIMEN (M)	LONGITUD PERNIOS (M)	DIAMETRO PERNIOS (M)	HUECOS PLACA (MM)
4-5	0.5x0.5x0.8	0.5	3/4	22x40
7	0.8x0.8x0.8	0.6	3/4	22x40
9	0.8x0.8x0.8	0.6	3/4	22x40

7. La alimentación de los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno así mismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca serán inferior a 6 mm<sup>2</sup> de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

8. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de 6 mm<sup>2</sup>, de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en 20 cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm<sup>2</sup> de sección, se sujetarán al extremos superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

9. Se preverá el número de los centros de mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por centro de mando será idéntico al de los circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total de los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el centro de mando siguiendo las directrices de la empresa distribuidora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los centros de mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los centros de mando, será de hormigón de resistencia característica H-250, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

10. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vía ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

CATEGORÍA	LUMINANCIA CD/ M2	LUMINANCIA LUX
PEATONAL	0.5	10
TRAFICO-PEATONAL	1.00	20
TRAFICO RÁPIDO	2.00	30

#### 14.7. Proyecto de red de telefonía:

##### 1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de distribución y de detalle.
- Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la normativa de la compañía telefónica nacional de España. Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

2. La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

-Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm, con línea de alta tensión y 20 cm, con línea de baja tensión.

-Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, 30 cm como mínimo.

-Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena o firma de canalización.

-La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

-Las curvas de las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o vertical.

-Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de 15 m. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curvatura.

3. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cable telefónicos se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de 11 cm y la separación entre los conductores será de 3 cm exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo. Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las normas de Telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables de servicio telefónico.

4. Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón armado o en masa según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción «in situ».

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de 6 mm. Los techos estarán contruidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

#### 14.8. Proyecto de ajardinamiento

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que se emplea en este caso como texto alternativo reglamentario, se deberán reseñar tal tipo de obras dentro de los siguientes documentos:

##### a) Memoria:

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

##### b) Planos:

-Estado actual del terreno. Estado del terreno tras haber realizado las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.

-Planta general de paseos y construcciones. Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc, de forma que se puedan replantear perfectamente sobre el terreno.

-Planta del estado definitivo del terreno. Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.

-Plantaciones. Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

-Mobiliario urbano. Se reflejarán los tipos y ubicaciones del mobiliario urbano para equipar la unidad, bancos, papeleras, fuentes y juegos infantiles.

-Señalización. Se deberá detallar la señalización a ubicar en la unidad desde el punto de vista del cumplimiento del código de la circulación, así como poder señalar correctamente las futuras construcciones.

##### c) Presupuesto:

-Mediciones y presupuesto general.

2. Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen a los efectos señalados en el artículo 31.c del TRLOTAU se deberán cumplir (para cesiones superiores a 1.000 m<sup>2</sup>) las siguientes condiciones mínimas:

a) Un veinte por ciento como máximo del conjunto de zonas verdes o espacios libres exigibles, podrá tener una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y un diámetro inscribible de 12 m.

b) El resto de las zonas verdes o espacios libres exigibles deberán ser superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro inscribible de 30 m.

3. Los terrenos cortados con fuertes desniveles y los taludes pronunciados se deberán acondicionar siguiendo los extremos que a continuación se señalan. Estos terrenos así acondicionados podrán tener la consideración de zona verde, computándose un 80 por 100 de su superficie neta.

4. Los espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de 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.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado de 200 unidades por hectárea. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

Todos los espacios libres deberán contar con red de riego automático, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado anteriormente.

5. Las zonas verdes se ubicarán en aquellos espacios que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso o falta de centralidad y deberán cumplir lo mencionado en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### 14.9. Mobiliario urbano y señalización:

Todas las actuaciones urbanizadoras deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización urbana, consistente, como mínimo, en los siguientes elementos:

-Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 50 m.

-Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno cada 200 m<sup>2</sup>

-Aparatos de juegos infantiles: Situados en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar, cuando las zonas verdes sean superiores a 750 m<sup>2</sup>.

-Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc., cuando las zonas verdes sean superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.

El mobiliario urbano y señalización urbana se ubicarán teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.2 del Anexo I del Código de Accesibilidad.

14.10. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. Control de calidad:

1. El proyecto de urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones generales:

–Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

–Relaciones generales entre la administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.

–Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra:

–Comprobación del replanteo y comienzo de las obras

–Equipo y maquinaria.

–Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

–Materiales.

–Obras defectuosas o mal ejecutadas.

–Abono de la obra ejecutada.

–Medición y valoración.

–Abono de las obras.

–Abonos a cuenta.

–Modificación o resolución del contrato.

–Recepción provisional y definitiva.

–Medición general y liquidación.

2. Los proyectos de urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

–Clasificación de la explanación, incluyendo granulometría, límites de Atteberg, Proctor, INDICE C.B.R.

–Espesor de pavimentos.

–Estanqueidad y presión a 10 atm de la red de agua.

–Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.

–Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.

Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

14.11. Recepción de las obras de urbanización:

1. Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

–Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras, e informes de la empresa especializada que certifique los ensayos arriba enumerados.

–Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.

–Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

14.12. Supresión de barreras arquitectónicas

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 5 de diciembre), en desarrollo de la Ley 1 de 1999, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio)

2. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán contener las disposiciones necesarias para que se garantice el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el artículo 11 del citado código.

3. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización y en las condiciones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada ley y del código de accesibilidad citado.

4. Los proyectos de urbanización contendrán las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

5. En estos edificios públicos y en los equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones citadas en el punto 1.2 y 1.3 del anexo 1 del Código de Accesibilidad, así como en el anexo 2.

#### **Artículo 15. Proyectos de edificación.**

La ejecución material de las edificaciones se realizará mediante proyectos técnicos. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser ejecutado por Técnico distinto a su autor.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, conforme a la legislación en vigor.

En los casos en los que el Ayuntamiento crea conveniente la realización de estudios previos adicionales en los terrenos, el promotor estará obligado a su realización.

#### **Artículo 16. Sistemas de actuación.**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos legalmente.

La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan, deberá determinarse de forma previa a cualquier actuación

#### **Artículo 17. Parcelaciones.**

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en las condiciones previstas en los artículos 89, 90 y 91 del TRLOTAU.

La reparcelación consiste en una nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.

Los proyectos de parcelación y de reparcelación contendrán además de las determinaciones y documentación establecida Reglamentariamente, la que se señala en el artículo 29 de estas Normas.

### **CAPITULO 3. PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 18. Aplicación**

A los efectos de su aplicación, sólo son válidos los documentos auténticos del Plan de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Toledo, de los que una copia debidamente diligenciada estará en el Ayuntamiento de Alcolea de Tajo.

#### **Artículo 19. Información urbanística**

Toda persona podrá recabar del Ayuntamiento cuanta información precise sobre el Plan de Ordenación. Consecuentemente se establecen los siguientes grados para dicha información.

19.1. Consulta urbanística: Cualquiera podrá examinar la documentación integrante del Plan de Ordenación, así como obtener copia de los extremos que le interese.

19.2. Consultas previas: Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de un anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

19.3. Informes urbanísticos: Cualquier persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual se emitirá en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2000 para suelo urbano y 1:10.000 para el resto del término municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

19.4. Cédulas urbanísticas: La cédula urbanística es un documento que acredita el régimen urbanístico aplicable a un

terreno o edificio determinado, referido a la fecha de su expedición. Se emitirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 2.000 para suelo urbano y 1:10.000 para el resto, así como cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Podrán formularse consultas previas a la solicitud de licencia, sobre las ya concedidas, así como de cualquier otro expediente urbanístico aprobado o en trámite.

El valor acreditativo de las Cédulas no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación aprobada.

19.5. Señalamiento de trazados: Los interesados podrán solicitar el señalamiento, sobre el terreno, de cualquier trazado oficial.

Se efectuará por los servicios municipales el replanteo sobre el terreno del trazado oficial, a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición. Para ello, a la solicitud se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 2:000 para suelo urbano y 1:10.000 para el resto, así como cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

#### **Artículo 20. Ejecución de obras.**

Para la ejecución de cualquier obra será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en la forma, condiciones, y características, que se expresan en el capítulo de Licencias.

A estos efectos se distinguen las siguientes clases de obras:

20.1. Nueva planta: La que tiene por objeto la construcción de un nuevo edificio, inexistente con anterioridad.

20.2. Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades de uso a que fuese destinado.

20.3. Reparación o consolidación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

20.4. Acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.

20.5. Reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones anteriormente citadas.

20.6. Exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual al aspecto exterior de los edificios, sin alterar ni su volumen ni su forma. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

#### **Artículo 21. Estado ruinoso de las edificaciones.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en aquellos supuestos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se establecen las siguientes consideraciones.

21.1. Daños no reparables: Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales,

aquellos que impliquen la construcción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 (un tercio) de la totalidad de los mismos. Se determinarán como elementos estructurales, los constituyentes de la edificación a las que el cálculo atribuye una misión portante y resistente reconocida

La determinación de la extensión a que se refiere este apartado se llevará a cabo mediante:

-El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado en forma porcentual.

-La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

-Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir, y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales, tal y como se determinan en los puntos anteriores.

21.2. Obras de reparación: Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y, en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

21.3. Obligación de demoler: La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

21.4. Declaración de ruina: La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

-Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro de demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

-Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

-Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados por la Ley, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### **CAPITULO 4. LICENCIAS**

#### **Artículo 22. Determinaciones generales.**

El control e intervención municipal en la edificación y los usos se realiza a través de las licencias, así como de la actividad de vigilancia e inspección de las mismas.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, las acciones sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen alteración de las rasantes de los terrenos, la modificación de linderos, así como el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o la modificación de los existentes.

La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas o entidades privadas y para las Administraciones

Públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, aún cuando tales actuaciones, afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la vigente legislación.

En las zonas de afección de carreteras o vías férreas, deberá considerarse esta condición, a efectos de las oportunas autorizaciones.

Las licencias urbanísticas comprenden sin carácter exhaustivo los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de obras.
- Licencia de actuación urbanística.
- Licencia de actividades e instalaciones.
- Licencia de ocupación.

#### **Artículo 23. Tramitación.**

Para su tramitación se presentará escrito solicitud, acompañado de dos ejemplares del correspondiente Proyecto Técnico, el cual deberá estar suscrito por técnico o técnicos que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de modo que pueda ser dirigido por otro Técnico distinto de su autor. Los proyectos estarán compuestos por Memoria descriptiva y justificativa, Planos, y Presupuesto, así como por aquella otra documentación complementaria exigible en cada caso.

Cuando se trate de una obra menor, según se define en el apartado 4.8, será suficiente con acompañar por duplicado a la solicitud una memoria de la obra que se pretende realizar con su correspondiente valoración.

Presentada una solicitud de licencia de obras, los posibles reparos que susciten los proyectos, así como la restante documentación complementaria que se solicite, serán comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Una vez aprobado dicho proyecto y concedida la correspondiente licencia, un ejemplar quedará en poder del Ayuntamiento, devolviéndose el otro al solicitante. En caso de denegación de la licencia, esta será motivada.

Las licencias de obras se podrán transmitir dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 24. Modificaciones.**

Deberán someterse a autorización municipal previa toda alteración o modificación que se produzca durante el curso de las obras, sobre el contenido del proyecto objeto de la licencia. Quedarán excluidas de este trámite las meras especificaciones constructivas o de desarrollo del mismo.

#### **Artículo 25. Control de la ejecución de las obras.**

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

Se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### **Artículo 26. Caducidad y suspensión de licencias.**

Las licencias se entenderán caducadas por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:

-Si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de 6 (seis) meses a contar desde a fecha de notificación de su otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de 6 (seis) meses.

-Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a 6 (seis) meses. Se podrá solicitar prórroga de 3 (tres) meses por una sola vez y por causa justificada.

Se dispondrá la suspensión de una licencia cuyas obras se encuentren en curso, cuando se compruebe que no se ajustan a lo solicitado, requiriéndose al promotor para subsane o solicite nueva autorización. La licencia caducará si no se atendiera tal requerimiento en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

#### **Artículo 27. Ejecución forzosa y suspensión.**

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que se adopten en atención al interés público en materia de urbanismo y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

#### **Artículo 28. Obras sin licencia.**

En el caso de que se ejecutaran obras sin licencia, o sin sujeción a las condiciones de la misma, se requerirá al promotor para que en el plazo de 15 (quince) días, solicite la correspondiente autorización. Si dichas obras fuera legalizables se concederá la oportuna licencia o ampliación de la misma. Si por el contrario, las obras abusivas no lo fueran, se requerirá al promotor para su efectiva demolición, que se realizará, caso de no atender este requerimiento con carácter subsidiario por el Ayuntamiento, y con cargo al promotor.

Todo ello sin perjuicio de aquellas responsabilidades o sanciones a que en su caso hubiera lugar.

#### **Artículo 29. Licencia de parcelación.**

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en las presente Normas. Para su solicitud deberá aportarse un proyecto con el siguiente contenido:

-Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Planeamiento. En ella se describirá la finca original, y cada una de las nuevas parcelas. Deberá constar que estas resultan adecuadas para el uso que se les asigna en el Planeamiento y que, en su caso, son aptas para la edificación.

-Planos de estado actual, a escala mínima 1:1.000 en suelo urbano y 1:10.000 en el resto, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y el usos de los terrenos.

-Planos de parcelación a escala mínima 1:1.000 en suelo urbano y 1:10.000 en el resto, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.

-Cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación o urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de

los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el párrafo anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

### **Artículo 30. Licencia de obras.**

Requieren licencia urbanística de obras las siguientes:

30.1. Obras en edificaciones existentes: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas según las clases determinadas en el apartado 3.2. En función del modo en que afecten a los elementos estructurales o no, tendrán carácter de obra mayor o menor.

30.2. Obras de demolición: Corresponden a las encaminadas a la total desaparición de lo edificado. Podrán tener carácter total o parcial

30.3. Obras de nueva edificación: Comprenden las nuevas construcciones, reconstrucción, sustitución o nueva planta, así como las de ampliación o elevación de las existentes.

30.4. Obras de urbanización: Para la solicitud de licencias de obras de edificación, además del correspondiente Proyecto Técnico, se acreditarán en su caso, los siguientes requisitos y/o documentos:

–Licencia de parcelación o, si ésta no fuese exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

–Cumplimiento de las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

–Solicitud de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de otras autorizaciones.

–Direcciones facultativas de técnicos competentes, requeridas en razón de la naturaleza de las obras.

La licencia de obras podrá solicitarse mediante un proyecto básico, quedando la licencia en este caso condicionada a la justificación de las correspondientes direcciones facultativas, y si se considera necesario, a la presentación del Proyecto de Ejecución. El plazo de validez de la licencia así condicionada será de 6 (seis) meses.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, debiendo el promotor comunicar su comienzo al Ayuntamiento con una antelación de 15 (quince) días, señalándose fecha para la comprobación del replanteo, del cual se levantará acta. El plazo para la ejecución de estas obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

### **Artículo 31. Licencia de actuaciones urbanísticas.**

La realización de los actos que se incluyen en este apartado en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo que le sean aplicables.

Se entienden por actuaciones urbanísticas las expresadas a continuación, sin que tengan carácter exhaustivo, y sin perjuicio de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

31.1. Obras civiles: Las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

31.2. Actuaciones estables: Comprenden entre otras las siguientes:

–La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

–Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

–La ejecución de vados de acceso de vehículos.

–Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

–Implantación fija de construcciones desmontables, prefabricadas o similares, realizadas con materiales desmontables y que el peso total de las mismas no exceda de treinta (30) Kg/m<sup>2</sup> en cubierta y trescientos cincuenta (350) centímetros de luz de cerramiento., y siempre que no estén destinadas a residencia o al desarrollo de cualquier tipo de actividad

–Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada.

–Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

–Instalaciones exteriores propias de actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

–Vertederos de residuos o escombros.

–Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

–Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.

–Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendido aéreo de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc...

31.3. Actuaciones provisionales:

–Vallados de obras y solares.

–Sondeo de terrenos.

–Apertura de zanjas y calas.

–Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

–Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

### **Artículo 32. Licencia de actividades e instalaciones.**

Requiere licencia de actividad e instalación, el inicio, cambio de titularidad, ampliación o modificación de cualquier actividad o instalación.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto.

### **Artículo 33. Licencia de ocupación o funcionamiento.**

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias solicitadas, así como de que se encuentran debidamente terminados.

Están sujetos a licencia de ocupación los actos siguientes:

–La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación

–La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

–La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

Para ello se presentará la correspondiente solicitud, que en el caso de una nueva edificación deberá acompañarse del Certificado Final de la Obra, expedido por el/los Técnico/s competente/s, en el que se determine que la ejecución de la obra lo ha sido conforme al proyecto aprobado.

### **Artículo 34. Régimen de las construcciones fuera de Ordenación.**

Desde la entrada en vigor del presente POM quedarán fuera de ordenación aquellas construcciones preexistentes que no cumplan con la legislación aplicable a cada zona tal y como establece el artículo 24.2.d) del TRLOTAU y 38.2.c) del RP.

La determinación de cualquier construcción como «fuera de ordenación» es causa de denegación de licencias de obras. No obstante se autorizarán las siguientes obras:

–Obras de conservación y mantenimiento general, así como las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

–Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

–Las parciales de consolidación del inmueble.

No obstante lo anterior el ayuntamiento de Alcolea de Tajo deberá velar por la legalización de todas aquellas construcciones clandestinas previas.

**CAPITULO 5. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 35. Ejecución de los sistemas generales**

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

El reparto de costes de su ejecución se realizará en porcentajes proporcionales a los aprovechamientos de las unidades de actuación y sectores a los que queda adscrito cada sistema general.

**Glorietas:**

Para los accesos a los nuevos sectores urbanizables, situados junto a las principales carreteras existentes, se realizarán unas glorietas a través de las cuales se distribuirá el tráfico por las vías de servicio. Quedarán por tanto adscritas a los sectores a los que de acceso, en la parte proporcional a los aprovechamientos.

En Alcolea se dispondrá una rotonda en la carretera CM-4101, para dar acceso tanto a los nuevos sectores urbanizables como a la zona urbana industrial y se procederá a la eliminación de la raqueta existente actualmente que da servicio a dicha zona. Esta glorieta queda adscrita al sector urbanizable industrial 2.

Del mismo modo, se proyectan otras dos glorietas en Vistalegre, en la carretera de Oropesa, según se indica en los planos correspondientes. Estas dos glorietas quedan adscritas una a los dos sectores industriales 18 y 19, y la otra a los dos sectores residenciales 16 y 17.

En todos los casos la obtención del terreno necesario para su ejecución será mediante expropiación.

**Saneamiento y depuración:**

Se ejecutarán dos nuevas EDAR una para dar servicio al Bercial y otra a los núcleos de Alcolea y Vistalegre. En dichas obras quedarán incluidos los emisarios de conexión. La obtención de los terrenos se realizará por expropiación.

Ambas obras serán costeadas por la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha incluyendo la expropiación de los terrenos de implantación.

Actualmente el proyecto se encuentra en fase de redacción.

Si que se deberá contar con la adscripción de los nuevos colectores de saneamiento que se dispondrán para que las nuevas zonas urbanizables conecten con las redes de saneamiento existentes en los núcleos urbanos.

Un nuevo tramo de colector ubicado en El Bercial discurre entre los sectores 21, 23 y 24 quedando adscrito a ellos según el aprovechamiento de cada sector. Por su parte el emisario que llega hasta la depuradora quedará incluido en el proyecto de ésta, siendo costeada por la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha.

En Vistalegre se prevén dos colectores, uno de ellos adscrito a los sectores 15, 17 y 19 y el otro a los sectores 16, 18 y 14. El

reparto de costes se realizará en función de los porcentajes proporcionales a los aprovechamientos, una vez se valoren las obras necesarias.

En el caso del emisario de Alcolea de Tajo (por ejecutar) discurrirá todo por suelo rústico. Los terrenos se obtendrán por expropiación y las obras serán costeadas por la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha.

Los proyectos de ejecución de estas obras se realizarán pensando en dar servicio a todos los sectores urbanizables, sin que se pueda redactar el proyecto de manera aislada por tramos. El diámetro de estos colectores vendrá definido en dicho proyecto, no obstante y por las necesidades del saneamiento este diámetro parece que no debe ser inferior a 0,8 m.

**Espacios libres:**

La previsión mínima de espacios libres será de 500 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes de población presumible con todo el desarrollo del término, según el artículo 24 del TRLOTAU.

Según el modelo propuesto en 12 años se prevé un crecimiento de 4674 habitantes, que se sumarían a los 807 actuales, por lo que la superficie mínima del sistema general de espacios libres será:

$$5481 \times 500/200 = 13702 \text{ m}^2$$

No obstante y como ya se ha indicado anteriormente, las previsiones son superiores a estas necesidades y se han distribuido de la siguiente manera.

–Alcolea	6.957,52 m2.
–Bercial	4.359,61 m2.
–Vistalegre	4.658,58 m2.
Total:	15.975,71 m2.

Como se ve, esta superficie se reparte entre los tres núcleos urbanos:

–En El Bercial se prevé su ubicación en la zona suroeste, según se indica en los planos

–En Alcolea de Tajo se ubicará en dos parcelas. Una en una franja paralela a la carretera CM 4101 y otra zona queda prevista junto al cementerio.

–En Vistalegre se prevé su ubicación paralela al sector 7, cerca del colegio.

Este suelo estará adscrito a los sectores de suelo residencial, por lo que su ejecución se costeará con la aportación que hagan todos los sectores residenciales en un porcentaje proporcional a su aprovechamiento. El encargado de desarrollarla será el Ayuntamiento a medida que vaya recibiendo dichas aportaciones, que deberá garantizar su urbanización.

Vistalegre: 4.658,58 m2

Sector	Adscripción %
6	14.36
7	6.17
8	5.1
9	5.1
10	9.73
11	5.1
12	9.71
13	4.9
14	7.93
15	12.1
16	9
17	10.8

Alcolea: 6.957,52 m2

Sector	Adscripción %
3	30.5
4	32.4
5	37.1

El Bercial: 4.359,61 m2

Sector	Adscripción %
20	44.18
21	18.61
22	20.93
23	16.28

Las zonas verdes deberán cumplir lo siguiente:

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

b) Jardines: 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 de espacios libres.

c) Parques: 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 de espacios libres.

Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

e) Disponer de itinerarios peatonales accesibles cuyo pavimento admite tierras compactadas con un 90% de Proctor Modificado, cumpliendo las pendientes máximas dispuestas en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad. Del mismo modo, la ubicación del mobiliario urbano, cumplirá las determinaciones contenidas en el artículo 7 de la Ley de Accesibilidad y en el artículo 16 del código.

## TÍTULO II. ORDENACION DETALLADA

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 36. Clasificación del suelo urbano

1. Constituye el suelo urbano los terrenos que se delimitan en los planos de Ordenación, distinguiéndose entre suelo consolidado y no consolidado.

La clasificación del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado se hará según lo previsto en los artículos 105.2 y 105.3 del Reglamento de Planeamiento.

Consecuentemente, se clasifican como suelo urbano no consolidado los terrenos ya urbanizados y ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio urbanizado.

Se clasifican como suelo urbano consolidado los terrenos que cuentan con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar.

El régimen urbanístico del suelo urbano para el que se realice la delimitación de unidades de actuación, es el propio del suelo urbanizable en los mismos términos que el artículo anterior. No obstante y a efectos de su valoración, se tasarán teniendo en cuenta lo regulado en su normativa específica.

2. El régimen del restante suelo urbano será el siguiente:

a) Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, las cesiones de suelo serán:

1. Las necesarias para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el suelo urbanizable en el apartado 1 de la letra b) del artículo anterior.

2. La prevista en el apartado 2 de la misma letra b) del artículo anterior, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico permitido por el nuevo Plan y el preexistente lícitamente realizado.

3. La parte proporcional de suelo dotacional a que se refiere el número 3 del artículo 71.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la cesión a que se refiere el apartado anterior.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

c) Los terrenos obtenidos por la Administración municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

#### Artículo 37. Determinaciones generales.

De conformidad con lo señalado en el artículo 49 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51.

37.1. Facultades y derechos de los propietarios de suelo:

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo a su derecho de propiedad, tal y como se señala en el artículo 50 de la Ley antes mencionada, establecido en función de las determinaciones generales del Plan de Ordenación, y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente.

En ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley establece.

37.2. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano:

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, a las determinaciones expresadas en los artículos 51 y 52 de la Ley, en los términos fijados, y especialmente a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyen en la unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

Tales propietarios deberán, igualmente:

–Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del planeamiento así lo establezcan.

–Costear la urbanización en los términos señalados Reglamentariamente y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

–Edificar los solares dentro de los plazos que a tal efecto se fijen en la preceptiva licencia.

37.3. Condiciones generales previas a la edificación:

El suelo urbano, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

–Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación en que se incluyan los terrenos.

–Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fuesen necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de actuación.

–Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución de la urbanización.

–Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del correspondiente sistema de actuación y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente unidad de ejecución.

37.4. Edificación previa a la condición de solar:

Los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

–Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización

correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de terminación de la edificación.

–Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

A estos efectos se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillos y firme.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- Red de canalizaciones telefónicas.
- Base de rodadura de aceras públicas.
- Capa de rodadura del pavimento.
- Red de riego e hidrantes.
- Todos los servicios de acceso a parcelas.
- Plantaciones, servicios y complementos de espacios públicos.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

### **Artículo 38. Gestión del suelo urbano.**

Para la gestión del suelo urbano, se atenderá a las siguientes consideraciones de orden general, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.

38.1. Áreas de reparto: Se establece como área de reparto y aplicación del aprovechamiento en el suelo urbano no consolidado por defecto la manzana o la unidad de actuación indicada en cada caso, correspondiendo al solar en el suelo urbano consolidado la atribución del aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá, no obstante, atendiendo a otras razones delimitar unidades diferentes.

Caso de establecerse o considerarse la necesidad de remitir a otro planeamiento o a un Estudio de Detalle, como desarrollo de las Normas, este determinará la correspondiente unidad de ejecución y/o área de reparto

38.2. Sistemas de actuación: En las áreas a que se refiere el apartado anterior, el sistema de actuación aplicable será el de ejecución indirecta, pudiendo ser sustituido de oficio o a petición de los interesados si las circunstancias lo aconsejasen.

38.3. Aprovechamiento urbanístico: Según el artículo 71 del TRLOTAU el Plan de Ordenación Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

38.4. Ejecución de las obras de urbanización: La ejecución del planeamiento se efectuará según lo dispuesto en el artículo 96 y siguientes de la Ley, correspondiendo a la Administración Pública dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

–La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras (artículo 99) y de obras públicas ordinarias (artículo 100).

–La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias (artículo 102).

Esta actividad podrá gestionarse de forma directa o indirecta mediante concesión a un urbanizador.

–En las unidades de actuación, cuya delimitación coincida con el eje de trazado de un nuevo viario, será obligación del primer urbanizador que inicie el desarrollo, el ejecutar la totalidad de la anchura del viario.

### **Artículo 39. Protección del Patrimonio Histórico.**

Se concreta en los siguientes puntos:

39.1. Patrimonio histórico: Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Estas Normas expresan la protección de dicho patrimonio sobre dos principios básicos:

–La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente, ni a los edificios, sino que debe alcanzar, en la medida de lo posible, a las actividades.

–La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades, en orden a mantener viva la ciudad, transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de su adecuación.

39.2. Elementos singulares: Los elementos relevantes y singulares vienen recogidos en el catálogo del patrimonio histórico.

39.3. Planes y Normas Especiales para la Protección: Podrán redactarse Planes Especiales cuyo objeto sea la protección, así como establecerse Normas Especiales de Protección. En ambos casos podrán alterar las determinaciones de estas Normas en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

Para realizar el control sobre las futuras obras a realizar en los edificios contenidos en el inventario, es requisito imprescindible y previo a la concesión de licencia municipal de obras, el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como figura en el artículo 15 de las normas provinciales del planeamiento urbanístico aplicado en los inmuebles incluidos en el inventario o en el artículo 19 de la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico Español.

39.4. Niveles de actuación: Se establecen dos niveles de actuación sobre los elementos singulares:

–Nivel 1: Se preservaran las características arquitectónicas, forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo. Se aplica a la Iglesia Parroquial

–Nivel 2: Protege las características de la envolvente del edificio, y su presencia en el entorno. Se aplica a la Ermita de Nuestra Señora de Bienvenida y a la Casa convento de El Bercial de San Rafael.

Obras permitidas en el Nivel 1.–Son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio: Obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, y obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración del edificio.

Obras permitidas en el Nivel 2.–Se admiten las obras indicadas para el nivel 1, y además, las de acondicionamiento y reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

39.5. Documentación para solicitud de licencias: Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad o parte de los elementos aquí singularizados, además de la documentación exigible por el tipo de obras, incluirán la siguiente documentación.

–Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.

–Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos mas característicos.

–Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

–Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos adquiridos con estos, si fuera el caso.

### **Artículo 40. Condiciones generales de la edificación**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, tanto en sus propias características, como en su relación con el entorno, referidas a los siguientes aspectos.

1. Condiciones de parcela.
2. Condiciones de posición en la parcela.
3. Condiciones de ocupación de la parcela.
4. Condiciones de edificabilidad.
5. Condiciones de volumen.
6. Condiciones de calidad e higiene.
7. Condiciones de las dotaciones y servicios.
8. Condiciones de seguridad.
9. Condiciones ambientales.
10. Condiciones estéticas.

40.1. Condiciones de parcela: Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina.

Relación entre edificación y parcela: Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiese edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será posible la segregación pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Segregación y agregación de parcelas: No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que las mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, si satisfacen las condiciones de solar, justificando que la superficie catastral, lo es con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

Delimitación e identificación de las parcelas: Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estará reflejado en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Linderos: Linderos son las líneas de perímetro que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero de contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Dimensión mínima de linderos: Es la establecida por estas Normas, para uno o varios linderos de parcela.

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

Parcela edificable: Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Condiciones para la edificación de una parcela: Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones de solar:

–Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

–Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y

de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento.

–Que tenga cumplidas todas las determinaciones de gestión, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

Deberá satisfacer las condiciones de superficie, igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, y de linderos, longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas anteriormente, deberá cumplir las que le sean aplicables debidas al uso, las correspondientes a la regulación de la zona en que se localice.

40.2. Condiciones de posición en la parcela: Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de cada zona.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de la envolvente.

Alineación exterior: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior se considera como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En el tramo de travesía, la línea límite de edificación se fijará manteniendo las alineaciones consolidadas.

En las zonas nuevas de suelo urbano consolidado o no consolidado, la línea límite de la edificación, se fija de acuerdo con la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, a 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada

Alineación interior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Edificios colindantes: Construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Rasante: La línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considera como tal el perfil existente. En los viales de nueva creación, para la determinación de las rasantes definitivas se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Accesibilidad y en el artículo 14 del Código de Accesibilidad.

Cota natural del terreno: La altitud relativa de cada punto del terreno natural, antes de ejecutar las obras de urbanización

Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, que en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Edificación en línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Edificación fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

Edificación remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Separación a linderos: La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero

de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a este.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

**Retranqueo:** Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

**Separación entre edificios:** La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezca en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por el.

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

**Área de movimiento de la edificación:** Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

**40.3. Condiciones de ocupación de la parcela:** Son las que determinan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

**Ocupación o superficie ocupada:** Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas.

**Superficie ocupable:** Se entiende por tal la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede señalarse:

–Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

–Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o a separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

**Coeficiente de ocupación:** Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien

como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

**Superficie libre de parcela:** Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de parcela en la que no se puede edificar.

**40.4. Condiciones de edificabilidad:** Son aquellas que establecen la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y el aprovechamiento son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios ya construidos, siempre que supongan la alteración de la superficie total edificada.

**Superficie edificada por planta:** Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales de cubierta, y la superficie de cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Se exceptúan asimismo del cómputo de la superficie edificada los balcones. Las terrazas tendedores y cuerpos volados, computarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados.

**Superficie edificada total:** Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Superficie útil:** Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

**Coeficiente de edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

–Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables, como las superficies de suelo que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.

–Edificabilidad neta: Edificabilidad sobre parcela. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

**40.5. Condiciones de volumen:** Son las condiciones que definen geoméricamente las construcciones. Estas condiciones son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios existentes que alteren sus características.

**Sólido capaz:** Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación sobre la rasante del terreno.

**Altura del edificio:** La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su determinación se tomará desde la rasante de la calle o terreno, y en el punto medio de la fachada, si esta no supera los 20,00 m. (veinte) de longitud. En caso contrario se determinará en la forma establecida por franjas de dicha longitud.

Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Las unidades métricas pueden ser referidas según los siguientes parámetros:

–Altura de cornisa: Se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

–Altura de coronación: Se mide hasta el nivel del plano superior de la cubierta en el plano de fachada.

–Altura total: Se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

El número de plantas se determina sobre la rasante, incluida la planta baja.

Altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Consideración de la condición de altura: Ha de entenderse que de forma general es posible edificar sin alcanzar la altura máxima señalada. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta dicha altura máxima en los casos en que por razones estéticas o de continuidad se considere necesario.

Construcciones por encima de la altura: Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

–Los faldones de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 30 (treinta) grados sexagesimales.

–Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 (trescientos cincuenta) centímetros sobre la altura de cornisa.

–Por encima de la altura máxima, se podrá admitir la construcción de remates ornamentales siempre que no sobrepasen más de 150 (ciento cincuenta) centímetros, esta altura.

Por encima de la altura máxima total, podrá admitirse las siguientes construcciones:

–Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

–Los paneles de captación de energía solar.

–Las antenas de captación de señales.

Altura de piso: Se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

–Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en la que más de un 50 por 100 (cincuenta) de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

–Semisótano: Es aquella en la que más de un 50 por 100 (cincuenta) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja y el plano de techo por encima de dicha cota. El techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a 100 (cien) centímetros de la rasante de la acera, en caso contrario se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

–Baja: Es la planta en la que más de un 50 por 100 (cincuenta) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

–Entreplanta: Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50 por 100 (cincuenta) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no rebasa la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a 250 (doscientos cincuenta) centímetros.

–Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

–Atico: Es la última planta del edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y sus fachadas se

encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio.

–Bajo cubierta: Es la planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Tipologías edificatorias: Se consideran las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

–Aislada: La que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

–Entre medianeras: La que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

–Agrupada en hilera o adosada: La edificación en hilera, la variante de construcción entre medianerías cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

–Pareada: Aquella en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único linderos común, y la de edificación aislada en las restantes.

40.6. Condiciones de calidad e higiene: Son las que se establecen para garantizar la salubridad de las personas. Son de aplicación a obras de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Aislamiento térmico: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, establecidas en la Normativa Básica correspondiente.

Aislamiento acústico: Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente al respecto.

Barreras antihumedad: Todo local debe ser estanco y protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Local: Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Local exterior: Se considera que el local es exterior si todas sus piezas habitables son recayentes sobre alguno de los siguientes lugares:

–Vía pública, calle o plaza.

–Espacio libre de edificación de carácter público.

–Espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

–Patio que cumpla las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Pieza habitable: Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el apartado anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Piezas habitables en plantas sótano y semisótano: No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Ventilación: Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

–Natural: Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

–Forzada: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Iluminación: Iluminar un local es proveerle de luz, mediante los siguientes medios:

–Naturales: Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

–Artificiales: Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 (cincuenta) lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 (setenta y cinco) centímetros del suelo.

Ventilación e iluminación de piezas habitables: Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/6 de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 (diez) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Oscurecimiento de las piezas habitables: Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Patio: Se entiende por patio todo espacio no edificado, delimitado por las fachadas interiores de los edificios y/o sus linderos. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total. Según sus características se distinguen las siguientes clases.

Patio de parcela: El que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

Patio de manzana: El que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Patio inglés: El patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

En cualquier caso, se garantizará el libre acceso de personas con movilidad reducida, para lo que se deberá cumplir el apartado 2.1 del anexo 2 del Código de Accesibilidad.

Anchura de patios: Se entiende por anchura de patio la medida de la separación entre parámetros de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

Medición de la altura de los patios: La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

–La cota de referencia de la planta baja.

–La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Dimensión de los patios de parcela: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a  $H/3$ , siendo H la altura del patio, con un mínimo de 300 (trescientos) centímetros.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre parámetros opuestos, cuyas luces rectas deberán ser iguales o superiores a  $H/3$ , siendo H la altura

del patio y, en ningún caso, inferiores a 300 m. (trescientos), manteniéndose para el resto de los parámetros enfrentados las distancias mínimas establecidas anteriormente. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Dimensión de los patios ingleses: Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas, y no podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Cota de pavimentación: El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1,00 m. (uno) por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él, desde los que abran hueco.

Acceso a patios: En vivienda colectiva, cualquier patio contará con acceso desde un espacio público o libre privado, portal, caja de escaleras, o espacio comunitario.

Construcciones en los patios: En las zonas de uso característico residencial no se permitirá ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de la altura máxima de 3,00 m. (tres).

Patios mancomunados: Son los de parcela que sean comunes a dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Cubrición de patios: Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela, siempre que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% (veinte por ciento) a la del patio.

Luces rectas: Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a el, una dimensión inferior a la establecida para los patios de parcela cerrados.

Ningún plano de fachada en el que se abran huecos, distará del lindero opuesto a el, una dimensión inferior a la establecida para los patios de parcela.

40.7. Condiciones de las dotaciones y servicios: Son condiciones que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

Dotación de agua potable: Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta que quede garantizado que el caudal de agua es el suficiente para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforo, análisis y garantía de su suministro.

Dotación de agua caliente: En todo edificio deberá preverse la dotación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y la limpieza doméstica.

Energía eléctrica: Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Centros de transformación: Cuando sea necesaria la instalación de un centro de transformación en un edificio, deberá ajustarse a las Normas de Protección del Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se trate de un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Cuarto de contadores y control: En todos los edificios en que hubiese instalaciones de control, diferenciadas para cada usuario,

se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Puesta a tierra:** En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas, estructurales o de otro tipo.

**Combustibles líquidos:** Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

**Combustibles sólidos:** Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos.

**Energías alternativas:** Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

**Cuartos de calderas:** Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

**Telefonía:** Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en las que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, en locales de distintos usuarios, se instalará antena colectiva de televisión o radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**Servicios postales:** Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

**Evacuación de aguas pluviales:** El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

**Evacuación de aguas residuales:** Se prohíben los pozos negros en suelo urbano. Deberá acometerse forzosamente a la red general, y siempre por medio de arqueta o pozo de registro, situado entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la de alcantarillado general.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes del uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales o agropecuarias, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

**Evacuación de humos:** En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá

autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de los humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos discurrirán de modo que no sean visibles en las fachadas exteriores, y se elevarán, como mínimo, 1,00 m.(uno) por encima de la cubierta mas alta situada a distancia no superior a 8,00 m. (ocho).

Será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de las chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos, así como vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

**Evacuación de residuos sólidos:** Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe de los servicios municipales.

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**Instalación de clima artificial:** Todo edificio en el que exista una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de ventilación, quedarán fijadas por la capacidad de renovación de aire de los locales, y las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de la parcela o cubierta del edificio. En el caso último de realizarse sobre espacio público, no lo hará a altura menor de 3,00m (tres), y no producirá goteo sobre tal espacio.

**Aparatos elevadores:** La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 (ciento cincuenta) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor, tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Los ascensores deben ser accesibles según las indicaciones que establece el Código de Accesibilidad, para lo cual deberán cumplir lo siguiente:

–Dimensiones mínimas de 1,40 m de fondo y 1,10 m de ancho.

–Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 y 0,95 m.

Tiene un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm y separado, como mínimo, a 4 cm de los paramentos verticales.

–Los botones, tanto de la cabina como del rellano, deben colocarse a una altura máxima de 1,40 m del suelo. Las botoneras deben tener la numeración en Braille o en relieve.

–Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m y delante de ellas se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

–Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en auto-relieve que identifique la planta, con una

dimensión mínima de 10x10 cm y una altura máxima de 1.40 m desde el suelo.

Plaza de aparcamiento: Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio rectangular de suelo de 450 (cuatrocientos cincuenta) centímetros por 220 (doscientos veinte) centímetros.

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 (veinte) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así en ella las áreas de acceso y maniobra.

Deberá existir un mínimo de plazas accesibles, debidamente señalizadas, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, según las indicaciones que establece el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Las dimensiones mínimas de estas plazas será de 3,60x5 m en batería y 2,20x5 m en línea. En los estacionamientos en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m de anchura, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo. Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la cota se resolverá mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.

Según el artículo 26 del Código de Accesibilidad, el número de plazas a reservar de estas características, será de una plaza por cada 50 o fracción.

Garajes: Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos.

Acceso a los garajes: Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de 3,00 m. (tres) de anchura y 5,00 m. (cinco) de fondo, como mínimo, con pendiente máxima del 10 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal de fondo, a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas, y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 m (dos). En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Altura libre de garajes: La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 220 m. (doscientos veinte) medidos en cualquier punto de su superficie.

Escaleras en los garajes: Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. (uno).

Ventilación de garajes: En garajes subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente, justificándose los valores adoptados y los resultados obtenidos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1,00 m (uno) la altura máxima, y estarán alejadas 10,00 m. (diez) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Desagües: En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

40.8. Condiciones de seguridad: Son las que se establecen para la protección de las personas. Corresponde su aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produzcan obras de acondicionamiento y reestructuración.

Accesos a las edificaciones: A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio

libre privado, en cuyo caso, este deberá ser colindante con el viario público en, al menos, 5,00 m. (cinco). La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los 50,00 m. (cincuenta), y siempre será posible el acceso de vehículos de emergencia.

La construcción de edificios, instalaciones y establecimientos de uso público se realizará de forma que los espacios comunitarios y todos los establecimientos públicos situados en su interior, resulten accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán al contenido del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Los edificios, instalaciones y establecimientos ya existentes deberán hacerse accesibles cuando se realice una reforma integral de los mismos.

En el caso de nuevos establecimientos de uso público sin acceso directo a la vía pública y situado en un edificio público o privado que aún no sea accesible, el establecimiento deberá cumplir las condiciones mínimas de exigidas en el Código de Accesibilidad, en lo referido al acceso desde el edificio al interior del establecimiento. Excepto en el caso de nuevos establecimientos destinados a la atención sanitaria, a servicios sociales o a la enseñanza, que deberán tener siempre garantizado al menos un itinerario practicable desde la vía pública al interior del establecimiento.

Como mínimo, uno de los accesos desde la vía pública al interior del edificio, establecimiento o instalación debe ser accesible. En los casos en que exista un acceso alternativo para personas con movilidad reducida, éste no puede tener un recorrido superior a seis veces el habitual, ni puede condicionarse su uso a autorizaciones expresas u otras limitaciones.

La movilidad o comunicación vertical entre espacios y servicios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, ha de realizarse, como mínimo, mediante rampa o ascensor accesible o practicable.

La movilidad o comunicación horizontal entre espacios y servicios comunitarios ha de permitir el desplazamiento y maniobra de personas con limitaciones. A tal efecto, como mínimo las puertas interiores y pasillos han de ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo 2 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Debe existir al menos un itinerario interior accesible que posibilite la aproximación a los elementos de uso público. Los desniveles que pudieran existir se salvarán mediante rampas adaptadas, en las condiciones establecidas en el citado Anexo 2.

Puerta de acceso: Cualquier edificio tendrá una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 (ciento treinta) centímetros, con una altura que será, como mínimo, de 211 (doscientos once) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Circulación interior: Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso público, entre los distintos locales o viviendas, así como entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son, en particular, elementos de circulación, los portales, rellanos escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de otras condiciones, cumplirán las siguientes:

-Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m. (dos), hasta el arranque de la escalera principal y/o los aparatos elevadores.

-Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán una anchura libre igual o superior a 120 (ciento veinte) centímetros, cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4 (cuatro). Si se da servicio a mas unidades, la dimensión será igual o superior a ciento cuarenta (140) centímetros. Esta dimensión debe entenderse sin contar el área de ocupación de puertas, si estas abren hacia este espacio.

-La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Escaleras: La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en los edificios no podrá ser inferior a 1,00 m.

(uno), ni podrá tener desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso privado, tendrán una anchura mínima de 70 (setenta) centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con ventilación, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o a patio, contarán, al menos, con un hueco por planta, con superficie igual o superior a 1,00 m<sup>2</sup> (uno). Se admitirá la iluminación cenital, disponiendo de lucernario cuya superficie será igual o superior a las dos terceras partes de la de la caja de escaleras y se emplearán en su construcción, materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá un lado mínimo de 50 (cincuenta) centímetros y una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (uno).

La altura o tabica máxima del escalón será de 16 cm y la extensión o huella mínima de 30 cm. En las escaleras con proyección en planta no recta, debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm, contada a 40 cm del pasamanos interior.

El número de escalones seguidos sin rellano intermedio será como máximo de doce unidades y de forma continua, evitando el bocel. Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima de 1,20 m.

La escalera dispondrá de barandillas que puedan ser utilizadas en ambos sentidos de circulación. Los pasamanos no se interrumpirán entre tramo y tramo de escalera. Se pondrán dos situados a una altura de entre 0,90 y 0,95 m, el primero y entre 0,70 y 0,75 m el segundo. Tendrán un diseño anatómico con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5 cm de diámetro, separado como mínimo 5 cm de los paramentos verticales.

Rampas: Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas estas deberán de ser accesibles según lo que establece el código de accesibilidad.

La anchura útil de paso será de 1,50 m. La pendiente longitudinal no será mayor del 6 por 100 y la transversal del 2 por 100, salvo en las excepciones especificadas en el código de accesibilidad.

La longitud de cada tramo de rampa medida en proyección horizontal será como máximo de 10 m. En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios. Estos tendrán una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m. Cuando entre la rampa y la zona adyacente haya un desnivel igual o superior a 0,20 m, se debe disponer de un elemento de protección longitudinal con una altura de 10 cm por encima del pavimento de la rampa. El inicio y el final de una rampa se señala con pavimento diferenciado del resto y dispone de un nivel de iluminación mínimo de 10 lux durante la noche.

Supresión de barreras arquitectónicas: En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Prevención de incendios: Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación CPI, así como otras que estuviesen vigentes sobre esta materia.

Prevención de las caídas: Los huecos que no sean de paso, abiertos directamente al exterior y situados a una altura sobre el suelo superior a 50 (cincuenta) centímetros, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 100 (cien) centímetros. De igual modo se tratarán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 (noventa) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a 12 (doce) centímetros.

40.9. Condiciones ambientales: Se aplican a todas las construcciones, cualquiera que sea su actividad, para que no deriven agresiones al medio natural por perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de acondicionamiento y reestructuración.

Compatibilidad de actividades: Solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Transmisión de ruido: El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE y su determinación se efectuará en los lugares de observación que se consideren como los más significativos, así como en los domicilios de las personas afectadas. Se realizará en condiciones de parada y funcionamiento, de día y de noche, comprobando el cumplimiento de los siguientes límites de emisión sonora transmitida al exterior

Transmisión máxima	Día	Noche
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	35

Límites de recepción sonora en el interior de los locales	Día	Noche
Equipamiento Sanitario-Bienestar Social	25	20
Equipamiento Cultural y Religioso	30	30
Equipamiento Educativo	40	30
Equipamiento para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	-
Comercio	55	-
Piezas residenciales habitables	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22,00 (veintidós) y las 8,00 horas (ocho), el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino mas afectado no podrá sobrepasar en mas de 3 db (tres) al ruido de ambiente, sin los valores punta accidentales.

Vibraciones: No se permiten vibraciones que sea delectable sin instrumentos. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos susceptibles de originarlas, así como apoyos estáticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en País no superarán los siguientes valores:

-Junto al generador: 30.

-En el límite del local: 17.

-Al exterior del local: 5.

Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos: No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, humos, polvo, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, y a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el entorno urbano.

Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas.

Vertidos industriales y agropecuarios: Las aguas residuales, procedentes de procesos de elaboración industrial, o de instalaciones agropecuarias, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto.

40.10. Condiciones estéticas: Corresponden a la edificación y demás elementos urbanos, con el propósito de mejorar y mantener la imagen de la ciudad, y son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

Salvaguardia de la estética urbana: La conservación y mejora de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento, el cual podrá, motivando su resolución, denegar o condicionar cualquier actuación que resulte contraria al criterio establecido.

Este condicionamiento podrá estar referido al uso, dimensiones, características, composición, y/o materiales empleados, así como

al modo en que se utilicen, su calidad, o color. La vegetación, especies y porte, podrán ser igualmente condicionadas.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ámbito en se emplacen. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle demostrarán, si así se exige, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios de impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación mas frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, justificándose la solución adoptada.

Composición de fachadas: Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.).

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno. En la tipología de manzana cerrada la parte de fachada no edificada en altura se delimitará con un cerramiento de las mismas características que la fachada y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos, composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se prohibirán las reformas de planta que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Medianerías: Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que, por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado a probado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

Tratamiento de las plantas bajas: En todas las obras en edificios, que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Materiales de fachada: La elección de los materiales, se hará de manera que busquen la armonía con la gama de colores imperantes en el núcleo, y respetando las normas específicas de la zona en que estén situados.

Se prohíben como elementos vistos de fachada los ladrillos huecos vistos, los blancos, de colores oscuros o bicolors, los bloques de hormigón grises vistos así como los revocos con colores puros o agrios.

Se permite el uso de la piedra en fachada, pero tratada con la mampostería usual. Sólo se permite el uso de plaquetas para fachadas, cuando estas no tengan brillo alguno y además su color sea de los mismos definidos para el revoco.

Se prohíbe el uso de materiales tipo gresite que sean de colores agrios o de aspecto no uniforme. Se prohíbe el uso de pizarra en fachada o de otros elementos que la imiten. También se prohíbe el uso de placas de fibrocemento e impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden simplemente vistos.

Se permite el hormigón visto en elementos estructurales, cornisas, etc.

No se autorizará el cubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra o mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de fortuito desprendimiento.

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la autoridad municipal. Ésta podrá así mismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con lo expresado en este Plan sobre materiales y acabados.

Se utilizarán preferentemente, materiales que exijan una conservación mínima, tanto en fábricas como en carpinterías.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que tras los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, a derribarlos o repararlos en el plazo que fije.

Soportales: Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante el señalamiento de la correspondiente alineación virtual, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a 250 (doscientos cincuenta) centímetros, y su altura la que le correspondiese a la planta baja del edificio, según las condiciones de la zona en que se encuentre.

Plantas bajas porticadas de uso público: Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción según las condiciones siguientes:

—Que la planta esté situada el nivel de la vía pública y en continuidad con la misma.

—Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público.

Instalaciones en la fachada: Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 30 (treinta) centímetros del plano de fachada exterior, integrándose mediante soluciones estéticas en la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en la alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 (tres) metros sobre el nivel de la acera.

En todo caso en las nuevas edificaciones no se colocarán en fachada.

Salientes y entrantes en las fachadas: Se entiende por salientes o vuelos los siguientes elementos.

Balcón: Vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con saliente respecto a la fachada, no superior a 45 (cuarenta y cinco) centímetros y cuya longitud no supera en mas de 30 (treinta) centímetros el ancho del vano. Su dimensión total no podrá exceder de 140 (ciento cuarenta) centímetros.

**Balconada:** Saliente común a varios vanos, que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 45 (cuarenta y cinco) centímetros.

**Terrazas:** Espacios entrantes y/o salientes no cerrados, cuando, en el último caso, superen los 45 (cuarenta y cinco) centímetros.

**Mirador:** Vano de anchura inferior a 250 (doscientos cincuenta) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobrepase de la fachada mas 45 (cuarenta y cinco) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de 30 (treinta) centímetros al ancho del vano.

**Cuerpos volados cerrados:** Salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas. Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y/o separación a linderos.

**Salientes permitidos respecto a la alineación exterior:** Los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

–La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 (sesenta) centímetros.

–La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 340 (trescientos cuarenta) centímetros.

**Cornisas y aleros:** El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 90 (noventa) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

**Marquesinas:** Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

–Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

–Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales del planta baja.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno no será superior a 340 (trescientos cuarenta) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 40 (cuarenta) centímetros.

Ninguna marquesina podrán verter directamente a la vía pública.

**Portadas y escaparates:** La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 (quince) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Toldos:** Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 225 (doscientos veinticinco) centímetros. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 40 (cuarenta) centímetros, respetando, en todo caso, el arbolado existente.

**Muestras:** Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 (diez) centímetros debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones.

**Banderines:** Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 225 (doscientos veinticinco) centímetros, con un saliente máximo igual al establecido para los balcones. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasarlas. En plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

**Cerramientos:** Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 200 (doscientos) centímetros y 300 (trescientos) centímetros, realizados con materiales que garanticen su estabilidad, conservación, y ornato.

**Protección del arbolado:** El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, procediéndose a su reposición de forma inmediata.

Los árboles tendrán cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante, de manera que no puedan tropezar las personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

**Consideración del entorno:** Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea, y el perfil de la zona. Deberá asimismo considerarse su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes, de la vía pública, y su relación con esta. Se adecuará la solución formal a la tipología y materiales del área, integrándola en el medio urbano.

#### **Artículo 41. Condiciones de uso.**

Son las que regulan las funciones o actividades que pueden desarrollarse, según la clase del suelo. Se consideran los siguientes:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario.
4. Dotacional.
5. Deportivo.

En los espacios señalados como no edificables, se consideran, a su vez, los siguientes usos dotacionales.

6. Transporte y comunicaciones.
7. Parques y jardines públicos.
8. Infraestructuras.

Podrán existir diversos usos dentro de una misma edificación. En este caso, se considerará uso principal el que tuviera mayor superficie útil, debiendo cada uno de ellos cumplir las especificaciones que le fueran de aplicación.

41.1. **Uso residencial:** Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Las condiciones que se señalan, son de aplicación tanto a la obra nueva como a la que resulte de llevar a cabo obras de reestructuración en edificios existentes.

Se distinguen las siguientes clases:

**Vivienda:** Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

**Unifamiliar:**

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

**Colectiva:** Cuando en cada unidad parcelaria se edifica una o mas viviendas, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por la Administración, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías.

**Protegida:** Protección Oficial, cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

**Libre:** Cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

Las viviendas de Protección Oficial estarán sujetas, además de lo expresado en esta normativa, a las disposiciones que las regulan en función de su calificación.

**Residencia:** Residencia comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran

núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Condición de exterior: Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual las piezas habitables deberán tener huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas. Además, al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, patio abierto a la vía pública, o espacio libre, que sea público, o privado en contacto con la vía pública.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Programa de la vivienda: Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, y 1 (uno) dormitorio principal o 2 (dos) dormitorios sencillos. Dispondrá de 1 (uno) armario ropero. La cocina podrá incorporarse a la estancia-comedor en forma de armario.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

-Estancia: Superficie útil no menor de 12,00 m<sup>2</sup> (doce), en la que uno de sus lados tendrá una longitud libre no inferior a 270 (doscientos setenta) centímetros. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3,00 m. (tres).

-Estancia-comedor: Superficie útil no menor de 14,00 m<sup>2</sup> (catorce), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores. Podrá incorporar una cocina, cerrada en forma de armario.

-Cocina: Si se dispone como pieza independiente tendrá una superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis), en la que uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 160 (ciento sesenta) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

-Dormitorio principal: Superficie útil no menor de 10,00 m<sup>2</sup> (diez), con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 (doscientos cuarenta) centímetros.

-Dormitorio doble: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, cumplirá las mismas condiciones que las señaladas para este.

-Dormitorio sencillo: Superficie útil no inferior a 7,00 m<sup>2</sup> (siete), con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,00 m. (dos).

-Cuarto de aseo: Superficie útil no inferior a 3,00 m<sup>2</sup> (tres). Dispondrá de lavabo, ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde el interior de los dormitorios.

-Pasillos: Anchura mínima de 85 (ochenta y cinco) centímetros. Podrán existir estrechamientos, nunca inferiores a 70 (setenta) centímetros, y siempre que su longitud no supere los 30 (treinta) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso de un rectángulo horizontal de 60 (sesenta) centímetros de ancho por 200 (doscientos) de largo.

-Vestíbulo: Superficie útil no inferior a 140 (ciento cuarenta) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de 110 (ciento diez) centímetros.

Altura de techos: La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 (doscientos cincuenta) centímetros, pudiendo reducirse hasta 220 (doscientos veinte) centímetros en pasillos.

Dimensiones de los huecos de paso: Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 (doscientos uno) centímetros de altura y 825 (ochocientos veinticinco) milímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 (ciento noventa y dos) centímetros de altura. La anchura será de 626 (seiscientos veinticinco) milímetros para los cuartos de aseo y de 725 (setecientos veinticinco) milímetros para el resto de las piezas.

Accesos comunes a las viviendas: En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva siendo su ancho mínimo de 100 (cien) centímetros. Su trazado tendrá una forma tal, que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 (setenta) centímetros de ancho, por 200 (doscientos) centímetros de largo. En todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 (cuarenta) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% (seis) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 120 (ciento veinte) centímetros, cuando por ellas se acceda a un máximo de 5 (cinco) viviendas. Se aumentará proporcionalmente este ancho a medida que el número de viviendas sea mayor.

En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con desarrollo mayor de 12 (doce) peldaños, cuya huella tendrá de anchura, como mínimo, 300 (trescientos) milímetros y una tabica de altura no superior a 160 (ciento sesenta) milímetros.

Los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexas de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 del anexo 2 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

41.2. Uso industrial: Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las condiciones que se expresan a continuación, las cuales son de aplicación a las nuevas construcciones y a los edificios sometidos a reestructuración.

A los efectos del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases.

Industria en general: Cuando la actividad se desarrolla en locales especialmente preparados para tal fin, ocupando la totalidad del edificio o parte de él.

Minipolígonos industriales: Cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial y que comparten instalaciones y servicios.

Talleres domésticos: Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

41.3. Uso terciario: Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diversas formas, información, administración, gestión, seguros, actividades de intermediación financiera u otras, etc. Se distinguen las siguientes clases.

Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Oficina: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Autonómica o local, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en

ocasiones, de espectáculos, tales como café-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Condiciones del comercio: En ningún caso, la superficie de venta será menor de 6,00 (seis) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios. Hasta 100,00 (cien) metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 100,00 (cien) metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 (cien), se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

La construcción de edificios, establecimientos e instalaciones destinadas a uso público, se realizará de forma que las áreas de trabajo se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible. Del mismo modo, los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, de un servicio accesible por sexo. Todo ello ha de ajustarse a lo previsto en el Anexo 2 del Código de Accesibilidad.

Condiciones de las oficinas: Los locales destinados a oficina, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios. Hasta 100,00 (cien) metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 100,00 (cien) metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 (cien), se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, de un servicio accesible por sexo, que ha de ajustarse a lo previsto en el apartado 2.3.3 del anexo 2 del Código de Accesibilidad.

Las áreas de trabajo de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores, deberán disponer de un servicio higiénico y vestuario accesibles, así como un itinerario accesible, que una el área principal de trabajo con la vía pública, según los criterios establecidos en el anexo 2 del Código de Accesibilidad.

Condiciones de las salas de reunión: Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

41.4. Uso dotacional: Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamiento: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

Educación: Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas, y la investigación.

Cultura: Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos,...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc...).

Ocio: Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc...

Salud: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

Social: Comprende el bienestar social, toda prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Religioso: Comprende la celebración de los diferentes cultos.

Servicios: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios.

Administración: Los que se desarrollan tareas de gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles y se atienden a los de los ciudadanos.

Protección: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (bomberos, guardias y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

Seguridad: Mediante el que se proporciona acuartelamiento a las fuerzas de seguridad y/o los cuerpos armados.

41.5. Uso deportivo: Corresponde a las áreas acondicionadas para el ejercicio del deporte programado.

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrá proyectarse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del 5 por 100 (cinco) del total del área. En este caso se puede alcanzar una edificabilidad de 7 (siete) metros cuadrados por cada 100 (cien) metros cuadrados de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el 10 por 100 (diez) de la superficie deportiva y deberán acondicionarse y ajardinarse según los criterios señalados para los parques y zonas verdes.

41.6. Uso de transporte y comunicaciones: Comprende las red viaria, destinada a facilitar el movimiento de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficie.

Las márgenes de la red viaria, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que las Normas Subsidiarias establecen.

41.7. Uso de parques y zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y/o 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; al desarrollo de juegos infantiles, y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

41.8. Infraestructura: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Se deberá establecer el sistema de depuración necesario para que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas.

Los trabajos para la ejecución de la EDAR los está llevando a cabo la Consejería de Obras públicas.

En el anejo 1 Se adjunta un justificante de que dichos sistemas son capaces de absorber todos los vertidos generados.

Para poder verter las aguas al arroyo una vez depuradas, será preceptivo contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### Artículo 42. Aprovechamiento tipo.

La gestión del aprovechamiento tipo, que corresponde al Ayuntamiento, supone el reparto de beneficios y cargas de la urbanización, así como una intervención en el mercado del suelo a través de la cesión obligatoria.

Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino, según lo dispuesto en el artículo 71 del TRLOTAU.

Los coeficientes de ponderación, por no haberse realizado un estudio concreto, serán con carácter subsidiario los establecidos en el Reglamento de Planeamiento en el artículo 34.1.C.

#### **Artículo 43. Obligaciones y cargas de los propietarios.**

Será de aplicación el artículo 68 del TRLOTAU. Según el cual los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable o apto para urbanizar, están obligados a:

–Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

–Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante, la superficie de suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística. Con la finalidad de facilitar la gestión urbanística privada, en el supuesto de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, estas cesiones podrán sustituirse por una compensación monetaria equivalente calculada en los términos establecidos en el artículo 75, que deberá ingresarse en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

–Costear la urbanización.

–Conservar y mantener el buen funcionamiento de la urbanización ejecutada hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

–Edificar los solares en los plazos que se fijen.

–Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

–En los sectores cuya delimitación coincida con el eje de trazado de un nuevo viario, será obligación del primer urbanizador que inicie el desarrollo, el ejecutar la totalidad de la anchura del viario.

–En las zonas afectadas por las carreteras, la línea límite de la edificación, se fija de acuerdo con la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, a 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada.

#### **Artículo 44. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.**

Las condiciones de desarrollo de las zonas urbanizables se regulan mediante las fichas correspondientes a cada sector urbanizable y se adaptará a lo previsto en los artículos 109 a 112 del TRLOTAU.

Según el mencionado artículo 109, el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

#### **Artículo 45. Requisitos para poder edificar.**

En el suelo urbanizable o apto para urbanizar, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, si ello es necesario, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

–Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

–Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de

las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

–Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

–Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

#### **Artículo 46. Ejecución de infraestructuras.**

En el suelo Urbanizable que se reserve para la ubicación de infraestructuras, deberá redactarse un Plan Especial pudiendo, únicamente emplear este suelo para la ejecución de instalaciones e infraestructuras urbanas.

Las líneas eléctricas deberán discurrir soterradas a su paso por los sectores urbanizables.

#### **Artículo 47. Saneamiento y depuración de aguas.**

Para que la totalidad de las aguas residuales generadas con el desarrollo de las nuevas zonas urbanizables sean depuradas, la Consejería de Obras Públicas está llevando a cabo los trabajos de ejecución de las siguientes depuradoras:

–Para el municipio de El Bercial se ubicará en la parcela ocupada por la antigua depuradora: parcela 10359 del polígono 102.

–Una depuradora conjunta para los vertidos de Alcolea de Tajo y Puente del Arzobispo, ubicada en la parcela 273 del polígono 2 del término municipal de Alcolea.

Además, para los sectores de nuevo desarrollo industrial se hace obligatorio que en su desarrollo se prevea la instalación de una estación depuradora de aguas residuales general o para cada polígono o en su defecto establecer como condición obligatoria el tratamiento residual previo al vertido a la red municipal.

Para poder verter las aguas al arroyo una vez depuradas, será preceptivo contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### **CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

#### **Artículo 48. Clasificación**

Corresponde esta clase de suelo al delimitado en los planos de Ordenación, determinándose las siguientes categorías:

–Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:

· SRNU de Protección estructural: Hidrológica, agrícola, ganadera, forestal o extractiva.

· SRNU de Protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.

· SRNU de Protección de infraestructuras y equipamientos.

· SRNU de Protección de regadíos.

–Suelo Rústico de Reserva

–Se clasifica como suelo rústico de protección estructural el así señalado por su potencial aprovechamiento hidrológico, agrícola, forestal, ganadero y/o extractivo.

–Se clasifica como suelo rústico de protección medioambiental el así señalado por sus características ambientales, naturales, cultural, paisajística o de entorno. Se incluye en esta clase de protección las vías pecuarias.

–Se clasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, el así señalado en razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

–Se clasifica como suelo rústico de Reserva, el suelo del término municipal que no corresponda al suelo urbano, sistemas generales o esté comprendido en alguno de los anteriores.

El Planeamiento municipal no podrá, en ningún caso, reclasificar como suelo urbano y urbanizable, ni recalificar para usos incompatibles con el forestal, los terrenos del suelo rústico que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales –entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural– provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

**Artículo 49. Condiciones en suelo rústico.**

No se admitirán parcelaciones cuando exista riesgo de formación de núcleo urbano en el caso de que existan tres o más parcelas colindantes con tamaño inferior al mínimo, cuando se abran accesos o se ejecuten instalaciones comunes para tres o más parcelas y cuando se concentren tres o más edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o similares incluíbles en un círculo de 200 m.

Para todos los casos, las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los artículos 4 a 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas.

Explotaciones ganaderas: De acuerdo con la Comisión de Saneamiento, las explotaciones ganaderas deberán cumplir las siguientes distancias mínimas respecto del suelo urbano y urbanizable:

- Distancia mínima de explotaciones porcinas: 1000 m.
- Distancia mínima de explotaciones de otras especies: 750 m.

Las que no cumplan tales requisitos quedarán fuera de planeamiento no permitiéndose ampliación ni reforma.

Requisitos administrativos: Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones permitidas en suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen:

a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental.

b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico.

c) Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de la correspondiente calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

e) Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Los usos y actividades que pueden realizarse en suelo rústico se registrarán por lo indicado en los artículos 11 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico.

El Planeamiento municipal no podrá, en ningún caso, reclasificar como suelo urbano y urbanizable, ni recalificar para usos incompatibles con el forestal, los terrenos del suelo rústico que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales (entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural) provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

**Artículo 50. Suelo rústico de protección estructural.**

Se clasificará como suelo rústico de protección estructural las zonas de suelo rústico incluídas en el Plan de Regadío. En este suelo, sólo podrán desarrollarse aquellos actos de edificación, o uso del suelo o del subsuelo, que contribuyan a mejorar sus valores agrícolas, ganaderos, forestales o similares. Se prevé dos ámbitos o grados de utilización. El primero, que se delimita dentro de una distancia igual o inferior a 500 metros de cualquier punto del límite del suelo urbano, y en el cual se permite la construcción de naves para uso exclusivo agrícola, y

con un retranqueo mínimo de 5,00 metros a cualquier lindero y el segundo que corresponde al resto del suelo rústico de protección estructural. En cualquiera de los dos ámbitos serán de aplicación las siguientes condiciones:

50.1. Condiciones de las parcelaciones rústicas: Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los artículos 4 a 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas.

Consecuentemente, cualquier finca de superficie inferior al doble de tales dimensiones mínimas no es segregable.

En cualquier caso no se admitirán parcelaciones cuando exista riesgo de formación de núcleo urbano en el caso de que existan tres o más parcelas colindantes con tamaño inferior al mínimo, cuando se abran accesos o se ejecuten instalaciones comunes para tres o más parcelas y cuando se concentren tres o más edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o similares incluíbles en un círculo de 200 m.

50.2. Condiciones de la edificación: Cualquier edificación deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de parcela para poder construir en su interior y la superficie máxima ocupada por la edificación serán los que se indican en los artículos 4 a 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, según los usos y tipologías que se establecen.

-Con carácter general se exigirá un retranqueo mínimo de 5,00 (cinco) metros a todos los linderos y quince de los ejes de caminos rurales.

-La altura máxima será de 2 (dos) plantas, incluida la baja, y 8,50 metros. Esta altura se medirá desde la rasante del terreno a la parte inferior de la cornisa.

-Deberán cumplir lo previsto en el artículo 34.f) de la Ley 4 de 1989, de Conservación de los Ecosistemas Naturales y la Flora y Fauna Silvestres.

-Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela con especies autóctonas. A estos efectos el proyecto de obra deberá determinar el número, características y especies de este arbolado, que al menos corresponderá a sendas pantallas vegetales dispuestas en los dos lados de la parcela más visibles desde los accesos, de modo que palien sus efectos sobre el paisaje.

-De acuerdo con la ley, los usos, actividades que se legitimen junto con sus correspondientes construcciones deberán contar con la totalidad de las instalaciones correspondientes a cuantos servicios precise para el desarrollo de su actividad. Incluyendo su correcta conexión con las redes existentes.

-Para el caso de las viviendas y de las explotaciones ganaderas se estudiará especialmente la obligatoriedad de disponer de estación depuradora o fosa séptica.

-De la misma manera se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades al igual que de las construcciones, incluyendo la obligatoriedad de los correspondientes proyectos técnicos y estudios de impacto ambiental y territorial necesarios y a exigir en función de cada caso.

-En todos los usos y actividades autorizados será de obligado cumplimiento toda la normativa referente a legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

-Las obras de las nuevas instalaciones se realizarán de acuerdo con la legislación sectorial que en su caso los regule, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos por dicha ley o en virtud de la misma por el planeamiento.

50.3. Condiciones de uso: En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la

legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Los usos permitidos son:

- Usos adscritos al sector primario.
- Uso residencial familiar.
- Usos dotacionales de titularidad pública.
- Usos dotacionales de titularidad privada.

El resto de usos estarán prohibidos.

No obstante, en todo caso, se deberá solicitar a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente la desafección de los terrenos al plan de regadíos, en cuyo caso dicho organismo solicitará la compensación económica pertinente.

50.4. Movimientos de tierras y desmontes: Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de movimientos de tierra, superiores a 5,00 (cinco) m<sup>3</sup>, deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado por la legislación vigente.

50.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos: A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

-Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

-Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc..., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

-Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Para garantizar la calidad ambiental, las solicitudes de vertidos definirán la clase y condiciones en las que se pretende realizar, señalando el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área. Dicha solicitud contendrá, las siguientes especificaciones:

- El lugar en el que se pretende realizar el vertido.
- El tiempo que se va a estar utilizando.
- La situación final en la que quedará en cuanto a la restitución o plantación de especies arbóreas.

El Ayuntamiento señalará, en función de los extremos anteriores, si el área es susceptibles o no, de ser destinadas para el vertido solicitado.

#### **Artículo 51. Suelo rústico de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.**

Se distinguirán las siguientes subcategorías, en conformidad al artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico:

a) De protección ambiental: al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección y las galerías fluviales arbóreas o arbustivas situadas en zonas de ribera.

Las vías pecuarias se tratarán, en la medida en que no se utilicen para su función pecuaria, como un itinerario de espacios libres y de paseo. Sin perjuicio de otra legislación sectorial, su utilización se corresponderá con las determinaciones contenidas la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias.

Todas estas zonas se muestran en el plano de clasificación del suelo.

b) De protección natural: Al que se adscribirán en todo caso:

-Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, parques y reservas y en el resto de las figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza de Castilla-La Mancha.

-Los terrenos que presenten hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial, según dicha Ley.

-Las formaciones boscosas naturales, según dicha Ley.

-Los montes catalogados de utilidad pública.

-Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

-Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

En el término de Alcolea tendrán esta clasificación las siguientes zonas:

-Los terrenos situados al SE del término municipal denominados «Ríos de la Margen Izquierda y Berrocales del Tajo», declarados ZEPA y forman parte de la Red de Natura 2000.

-Las riberas del embalse de Azután y del río Tajo aguas arriba del mismo, al SE del término, pertenecen al Refugio de Fauna del embalse de Azután.

-El vértice SO del término queda incluido en el Area crítica de cigüeña negra «Río Tajo en Torrico y Valdeverdeja».

-Zonas al este y al oeste de Habitats protegidos

-Los habitats localizados en la ribera del tajo y de los arroyos Bienvenida, De las Praderas y Retamosa.

-La Dehesa.

Todas estas zonas se muestran en el plano de clasificación del suelo.

c) De protección cultural: Al que se adscribirán los terrenos que formen parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas, incluidas las industriales, y sitios históricos, así como los que delimiten las cartas arqueológicas.

Se incluye en este Plan de Ordenación la Memoria Arqueológica realizada por la Comunidad de Castilla-La Mancha. Para proteger estos yacimientos se deberán cumplir los condicionantes que recoge el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio y Museos. Ante la eventual aparición de otros restos fósiles o arqueológicos deberá atenderse a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo donde se sitúe alguno de los yacimientos o hallazgos localizados, será necesario de forma previa a la licencia de obras, la emisión de un informe arqueológico suscrito por técnico competente, el cual seguirá las directrices que marque, según el caso, el Técnico Territorial.

El conjunto de las operaciones necesarias, incluida la emisión del informe, se realizará en el plazo máximo de 1 (un) mes a contar desde el inicio de las mismas. Si el informe no considera necesaria la realización de catas de prospección o, si efectuadas éstas el informe fuese negativo, podrá tramitarse la correspondiente licencia de obras, la cual en su caso deberá cumplir con las condiciones establecidas para la zona que corresponda.

Si por el contrario, el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos de interés, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección arqueológica, actuándose en el lugar objeto de los trabajos según las determinaciones que se señalen por el Técnico Territorial al respecto. En todo caso, las obras que se realicen permitirán el acceso al yacimiento aparecido, debiendo la edificación adaptarse al mismo.

Se incluye como Suelo Rústico No Urbanizable de especial Protección Cultural los proyectos de excavación arqueológica desarrollados en el poblado de la Edad del Hierro del Cerro de la Mesa y el yacimiento paleolítico de Puente Pino, según lo indicado por la Sección de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

d) De protección paisajística o de entorno: al que se adscribirán los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en categorías precedentes. En Alcolea no se incluye ningún suelo con esta clasificación.

En este tipo de suelo, se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o de utilidad pública que no puedan ubicarse en otra clase de suelo rústico; estando en cualquier caso prohibida: La obstrucción de vistas con cierres opacos, las construcciones que puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o desde el núcleo urbano.

Esas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación, solucionado su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

51.1. Régimen de protección del dominio público hidráulico: Con carácter general se determinan las siguientes previsiones urbanísticas y de protección del dominio público hidráulico.

Para la planificación y posterior realización de las obras relativas a la mejora de las características hidráulicas de cauces y márgenes, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RDPH.

Se respetarán las servidumbres legales, y en particular el uso público de 5,00 m (cinco) en la margen, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1 de 2001.

La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas, se regulará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Toda acción que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En ningún caso se autorizará dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir de cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular, las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Los sectores 19, 17 y 15, así como las unidades de actuación 21, 22 y 23 se encuentran en las proximidades del arroyo de la Bienvenida, existiendo en esta zona unos habitats de protección especial (galerías fluviales arbóreas o arbustivas). En este caso, se actuará según se expone en los apartados C4 y D1 del informe de la Consejería de Medio Ambiente, y de acuerdo al artículo 5 y Disposición Adicional Primera del Decreto 242 de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

Se considera zona de protección del Dominio Público Hidráulico los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales. Cuando las zonas de protección se encuentren en el interior del casco urbano o completamente rodeadas de suelo urbano o urbanizable se deberán seguir las siguientes pautas determinadas en la mencionada Disposición Adicional Primera:

a) Cuando existan habitats de protección especial asociados, para la determinación de la banda de protección será preceptivo:

–La realización de un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas de la cuenca vertiente para un periodo de retorno de 500 años.

–Informe de la Dirección General del Medio Natural sobre la banda de protección de dichos habitats de protección especial.

El procedimiento será el siguiente: deberá clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental la banda

inmediatamente contigua al cauce. La anchura de esta banda será la mayor entre la que fije el estudio de avenidas y la protección necesaria para los habitats. Los terrenos comprendidos entre la línea exterior de esta banda y el límite de la zona de policía serán clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable, fijándose una anchura de banda de protección del hábitat de 40 m.

Los usos de estas áreas con habitats de protección especial serán los indicados en el informe de la Dirección General del Medio Natural, sin perjuicio de lo que establezca la Ley de Aguas.

b) Cuando no existan habitats de protección especial asociados, para la determinación de la banda de protección será preceptivo la realización de un estudio hidrológico de avenidas para un periodo de retorno de 500 años. Debiéndose clasificar como zona verde el ancho de banda de dicho estudio sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 m de anchura a contar desde el límite exterior del cauce. Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas.

De acuerdo con el apartado a) deberá clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental la banda inmediatamente contigua a los cauces en torno a los cuales existen habitats protegidos, de acuerdo con la disposición adicional primera del RSR. La anchura de esta banda será la mayor entre la que fije el informe del órgano competente sobre el estudio hidrológico y de riesgos de avenidas y el informe de la Dirección General de Medio Natural. Los usos de estas áreas con habitats de protección especial serán los indicados en el informe de la Dirección General del Medio Natural, sin perjuicio de lo que establezca la Ley de Aguas.

En cumplimiento del apartado b) del artículo 135 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se adjunta el informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12 de 2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua; debiéndose cumplir el informe vinculante de la Dirección General del Agua.

51.2. Condiciones de las parcelaciones en suelo rústico de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

Por la propia naturaleza del suelo, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. En ningún caso se autorizaran parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

51.3. Condiciones de la edificación y de uso en suelo rústico de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

Se permitirán las construcciones de edificaciones, instalaciones o usos de carácter social o de utilidad pública; siempre y cuando no puedan ubicarse en otra clase de suelo y promocionadas desde la propia administración. Deberán cumplir lo previsto en el artículo 34.f) de la Ley 4 de 1989, de Conservación de los Ecosistemas Naturales y la flora y Fauna Silvestres, así como las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstos en un Plan Especial que se redactará para el desarrollo de este suelo. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos; así como también, queda prohibida la tala de árboles, excepto las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos. Los cerramientos de fincas deberán realizarse con materiales vernáculos, propios de la zona. Su altura no obstruirá en ningún caso las visuales en todas las direcciones.

Se considera uso característico del suelo rústico de protección medioambiental: la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Son usos permitidos: los que fueran declarados de utilidad pública o interés social, los vertidos de residuos sólidos orgánicos, los de infraestructuras, los de ejecución y mantenimiento de servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

Consecuentemente se permiten las edificaciones vinculadas a los usos anteriores.

Todo uso de aguas subterráneas deberá ser autorizado previamente, o concedido por el correspondiente organismo.

51.4. Movimientos de tierras y desmontes: Con independencia del dominio del cauce, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración, con carácter general, de la topografía, según se expresa en el apartado 8.1.5.

Se respetará la vegetación superficial. No se permitirá la alteración de la misma, cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, un aumento de la erosión o por simple pérdida del tapiz vegetal.

51.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos: Todo tipo de vertido (residuo sólido, líquido o gaseoso), directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, quedan prohibidos; exceptuándose los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

#### **Artículo 52. Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos**

En esta categoría se deberán distinguir las diferentes subcategorías en razón del tipo de infraestructuras o equipamientos que sea necesario preservar: carreteras, líneas eléctricas, canales, red de riego, ferrocarriles y similares.

En todo caso, deberán ser clasificados en esta categoría:

– Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por casco urbano.

– Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la condición de travesías.

– Los terrenos por los que discurre la red de riego, coincidiendo con el trazado de las conducciones y dejando un ancho de protección de 9 m, cuatro metros y medio a cada lado del eje de la conducción de riego.

Se considerará como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras las zonas de las carreteras CM 4159, CM 4100 y CM 4101, más 8 m a ambos lados, contados desde la arista exterior de la explanación, que se corresponden con la zona de servidumbre. Las carreteras que unen El Bercial con Alcolea y El Bercial con Talavera son de titularidad local pero ya ha sido aceptada la solicitud para que pasen a ser provinciales, por ello se adopta la misma calificación que para las anteriores, es decir, la zona ocupada por las carreteras más una banda de 8 m a cada lado.

Las líneas eléctricas de media tensión que atraviesan el territorio de Alcolea de Tajo, cumplirán las condiciones expuestas en el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, y en el Decreto 5 de 1999, de protección de la avifauna. La banda de protección de las líneas eléctricas será la que determine su legislación específica.

Las distancias que se deberán cumplir según dicho reglamento:

– En los cruzamientos con carreteras, la distancia entre ésta y el conductor más bajo será mayor de 7 m.

– En paralelismo con carreteras la distancia mínima será de 8 m al borde exterior de la explanación, o 25 m al eje de la carretera, si es local, comarcal o nacional y 15 en el caso de carreteras vecinales.

– A su paso por zonas de arbolado la distancia mínima será de 2 m más la desviación prevista según el proyecto, así pues la

distancia total suele estar entre 5 y 6 m por prudencia y posibilidades de que crezca la arboleda.

– La distancia entre la proyección horizontal de los conductores y los edificios y construcciones será mayor de 5 m en las zonas accesibles por personas y 4 m en las no accesibles, no pudiendo edificarse bajo líneas ya construidas.

Las líneas aéreas situadas en zonas de reserva urbana podrán ser variadas en su trazado o transformadas en subterráneas a partir del momento en que se apruebe un Plan Parcial de Ordenación de las citadas zonas. Para ello deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 10 de 1966, de 18 de marzo, aprobado por Decreto 2619 de 1966, de 20 de octubre. Para que la transformación de las líneas aéreas en subterráneas sea exigible, será necesario que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas del nivel previstas en el proyecto de urbanización y se hayan cumplido las formalidades previstas en el citado Decreto.

Como usos permitidos en el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos serán aquellos permitidos por la normativa sectorial en cada caso (especialmente en el caso de la ley de carreteras de Castilla-La Mancha), según los establecido en el artículo 61 del TRLOTAU. Implicando lo anterior la consulta previa obligatoria al organismo titular de la infraestructura o equipamiento en cuestión. En el caso de los terrenos protegidos por pertenecer a la red de riego, no se permitirá ningún uso en la franja de afección que no sea el propio de regadío.

#### **Artículo 53. Suelo rústico de reserva.**

Se entiende por suelo rústico de reserva todo el territorio del término municipal excepto el clasificado como urbano, urbanizable o rústico con algún tipo de protección.

Resulta objetiva y razonadamente inadecuado su destino para servir de soporte a aprovechamientos urbanos; pero son terrenos propios de oportunidad, ya que son estos los primeros donde puede generarse un aprovechamiento.

Las determinaciones para el suelo rústico de reserva se aplicarán con carácter de mínimo a todas las categorías de suelo rústico.

53.1. Parcelaciones rústicas: Sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, las cuales se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria. En todo caso, la unidad mínima de cultivo en secano es de 2,50 Ha y de 0,25 Ha en regadío. Para poder construir es necesario una finca de 1,00 Ha.

Consecuentemente, cualquier finca de superficie inferior al doble de tales dimensiones mínimas no es segregable.

En cualquier caso no se admitirán parcelaciones cuando exista riesgo de formación de núcleo urbano en el caso de que existan tres o más parcelas colindantes con tamaño inferior al mínimo, cuando se abran accesos o se ejecuten instalaciones comunes para tres o más parcelas y cuando se concentren tres o más edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o similares incluíbles en un círculo de 200 m.

53.2. Regulación de los usos: Estarán permitidos únicamente los usos contemplados en el artículo 11 del Reglamento de suelo rústico que a continuación se detallan, quedando el resto prohibidos.

Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

1. De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación al medio mas que la limpieza y el desbroce de la capa vegetal, y cuyas obras e instalaciones sean fácilmente desmontables, siendo destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza: senderos, casetas de observación, etc.

2. De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de esta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal.

La autorización y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrá precedida por la declaración de utilidad pública o interés social.

Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Son aquellas que disponen de una declaración suficientemente justificada como instalación de utilidad pública que devengue una mejora social, y deban emplazarse en esta clase de suelo por requerir unas necesidades para su implantación que solo puedan ser satisfechas en este tipo de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida por la declaración de utilidad pública o interés social.

Usos vinculados a las obras públicas.

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

–Instalaciones provisionales para la obra pública.

–Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio y puestos de socorro.

–Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

–Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideraran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia, se establecerá el periodo de tiempo que permanecieran estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se consideraran construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril, clasificada por el reglamento correspondiente como tal; lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse fuera de cualquier núcleo de población. (por alguna de las razones que contempla el artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico: que la normativa reguladora exija su alejamiento del núcleo de población o la inexistencia de suelo industrial que pueda albergarla)

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias, vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Vivienda unifamiliar.

Sólo será autorizable el supuesto de vivienda ligada a la instalación declarada de utilidad pública o interés social; y no podrá tener una superficie mayor de 150 m<sup>2</sup> construidos.

53.3. Condiciones de la edificación:

Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social: La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

Edificaciones vinculadas a las obras públicas: La altura máxima será de 8,50 m con un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificaciones vinculadas a las industrias peligrosas: Su superficie edificada máxima será la necesaria para la instalación, el entorno se tratará con arbolado autóctono y en todo caso se deberá justificar la vinculación de las edificaciones a la actividad industrial.

Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

Edificabilidad máxima: La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, este o no determinada en las presentes normas tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

Condiciones higiénica de saneamiento y servicios: Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al

tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Todo tipo de vertido (residuo sólido, líquido o gaseoso), directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, quedan prohibidos.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento y de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda únicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes: En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada se deberán instalar o mejorar, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad de Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverán con soluciones a adaptadas a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarios no podrán sobrepasar en ningún caso 1 m de altura. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

–Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

–Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses.

En ningún caso, podrán los cerramientos interrumpir el paso natural de las aguas, ni entorpecer visuales de paisaje.

Condiciones estéticas: 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.

Será obligatoria la plantación de arbolado en zonas próximas a las edificaciones, con la finalidad de atenuar su impacto visual. Se incluirá en el correspondiente proyecto la ubicación y especies a plantar.

Será potestad del Ayuntamiento y órganos competentes el dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamientos exteriores en aquellos casos en que se considere necesario.

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica determina.

53.4. Movimientos de tierras y desmontes: Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones y edificaciones autorizadas; siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

## CAPITULO 4. LEGISLACION AMBIENTAL APLICABLE

### LEGISLACION EN MATERIA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

#### Comunitaria:

–Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refieren a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/CE del consejo.

–Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la

información medioambiental y por la que se deroga la Directiva 90/313/CEE del consejo.

–Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.

–Directiva del Consejo 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. Modificada por la Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997.

#### **Estatal:**

–Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 62 de 2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

–Real Decreto 1131 de 1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de evaluación de Impacto Ambiental.

–Ley 6 de 2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

#### **Autonómica:**

–Ley 5 de 1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.

–Decreto 178 de 2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5 de 1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus anexos.

–Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

–Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

### **LEGISLACION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

#### **Estatal:**

–Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en el Estado Español.

#### **Autonómica:**

–Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras, 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.

–Ley 1 de 2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

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

### **FIGURAS DE PROTECCION QUE PUEDAN SER DETERMINANTES PARA LLEVAR A CABO LA CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO**

#### **Comunitaria:**

–Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.

–Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

–Resolución del Consejo, de 2 de abril de 1979, referente a la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.

–Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.

–Directiva 94/24/CEE del Consejo, de 8 de junio de 1994, por la que se modifica el anexo II de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.

–Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo I de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.

–Convenio sobre la conservación de las especie migratorias de la fauna silvestre.

–Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

–Directiva 97/62 CE del Consejo, de 27 de octubre de 1997 (adaptación al progreso técnico de la Directiva 92/43 CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres).

#### **Estatal:**

–Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestres. Modificado por la Ley 62 de 2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

–Ley 40 de 1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

–Ley 41 de 1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

–Real Decreto 439 de 1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

–Orden de 9 de julio de 1998, por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo.

–Orden de 10 de marzo de 2000, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y población de flora y fauna y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo.

–Orden 2734 de 2002, del Ministerio de Medio Ambiente, de 21 de octubre por la que se incluyen determinadas especies, subespecies y poblaciones en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo.

–Real Decreto 1997 de 1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

–Real Decreto 1993 de 1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997 de 1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

#### **Autonómica:**

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

–Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1998.

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

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

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza.

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

### CONSERVACION DEL PATRIMONIO

#### Estatal:

–Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Real Decreto 496 de 1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Ley 44 de 1995, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

–Real Decreto 111 de 1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, modificado por el Real Decreto 64 de 1994, de 21 de enero.

–Real Decreto 162 de 2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111 de 1986, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

–Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

#### Autonómica:

–Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

### LEGISLACION APLICABLE EN ACTIVIDADES CLASIFICADAS

#### Estatal:

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

–Orden de 15 de marzo de 1963, por la que se aprueba la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

–Decreto 3494 de 1964, de 5 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

–Decreto 2183 de 1968, de 16 de agosto, del Ministerio de la Gobernación, por el que se regula la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en zonas de dominio público.

#### Autonómica:

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

### LEGISLACION REFERENTE A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA Y LA CALIDAD DEL AIRE QUE PERMITA FIJAR CRITERIOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DE DETERMINADOS TIPOS DE ACTIVIDADES

Habrà que tener en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y autonómico, las Ordenanzas Municipales, en lo que se refiere a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, niveles máximos admisibles de partículas contaminantes presentes en la atmósfera y regulación de contaminación acústica en el sector del tráfico, del transporte y la vivienda.

#### Comunitaria:

–Directiva 1999/13/CE, del Consejo, de 11 de marzo de 1999, relativa a la limitación de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) debidas al uso de disolventes orgánicos en determinadas actividades e instalaciones.

–Directiva 199/30/CE del Consejo, de 22 de abril de 1999, relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente.

–Directiva 2000/69/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2000, sobre los valores límite para el benceno y el monóxido de carbono en el aire ambiente.

–Decisión 2001/745/CE de la comisión, de 17 de octubre de 2001, por la que se modifica el anexo V de la Directiva 1999/30/CE del Consejo relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente.

–Directiva 2001/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2001, sobre techos nacionales de emisión de determinados contaminantes atmosféricos.

#### Estatal:

–Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

–Real Decreto 2512 de 1978, de 14 de octubre, por lo que se dictan normas en aplicación del artículo 11 de la Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre, sobre protección del ambiente atmosférico.

–Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38 de 1972, de protección del ambiente atmosférico.

–Real Decreto 547 de 1979, por el que se modifica el Decreto 833 de 1975.

–Real Decreto 1613 de 1985, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas formas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

–Real Decreto 1154 de 1986, de 11 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 1613 de 1985, de 1 de agosto, sobre normas de calidad del ambiente: Declaración por el gobierno de zonas de atmósfera contaminada.

–Real Decreto 1800 de 1995, de 3 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 646 de 1991, y se fijan las condiciones para el control de los límites de emisión de SO<sub>2</sub> en la actividad de refinado del petróleo.

#### Autonómica:

–Orden de 30 de abril de 2002, por la que se regula el trámite de notificación y determinados aspectos de la actuación de los organismos de control autorizados en el ámbito de calidad ambiental, área de atmósfera, en Castilla-La Mancha.

### LEGISLACION DE AGUAS

#### Comunitaria:

–Directiva 2000/60/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

#### Estatal:

–Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de aguas.

–Real Decreto 1315 de 1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de aguas.

–Real Decreto 995 de 2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

–Real Decreto 606 de 2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de aguas.

–Real Decreto 927 de 1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

–Orden de 12 de noviembre de 1987, normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos

a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

–Orden de 13 de marzo de 1989 por la que se incluye en la de 12 de noviembre de 1987, la normativa aplicable a nuevas sustancias nocivas o peligrosas que pueden formar parte de determinados vertidos de aguas residuales.

–Orden de 25 de mayo de 1992 por la que se modifica la de 12 de noviembre de 1987, sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

–Orden de 19 de diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante del canon de vertido de aguas residuales.

–Resolución de 27 de septiembre de 1994. Convenio-Marco de colaboración con las CC.AA. para actuaciones de protección y mejora de la calidad de las aguas.

–Orden de 30 de noviembre de 1994, por la que se modifica la OM 11 de mayo de 1988, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de aguas continentales superficiales destinadas a la producción de agua potable.

–Real Decreto-Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

–Resolución de 28 de abril de 1995, por la que se publica el acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

–Real Decreto 509 de 1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

–Real Decreto 2116 de 1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509 de 1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre.

–Real Decreto 1664 de 1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

–Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664 de 1998, de 24 de julio.

–Sentencia de 16 de mayo de 2003, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, rectificadora por auto de 17 de junio del mismo año, por la que se anula determinado párrafo del artículo 19.2 del Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664 de 1998, de 24 de julio.

–Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 62 de 2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

–Real Decreto 140 de 2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

#### **Autonómica:**

–Ley 12 de 2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral d agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

#### **LEGISLACION REFERENTE A RESIDUOS**

Las decisiones respecto a los residuos que se tomen a nivel municipal, deberán estar en consonancia con los distintos Planes de Gestión de Residuos vigentes a diferentes escalas. Para ello habrá que considerar las diferentes Directivas que en materia de residuos dicta la Comunidad Económica Europea, así como la legislación y planes de residuos estatales y autonómicos.

#### **Comunitaria:**

–Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos.

#### **Estatal:**

–Real Decreto 833 de 1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

–Real Decreto 952 de 1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833 de 1988, de 20 de julio.

#### **Autonómica:**

–Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión d Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha.

#### **LEGISLACION EN MATERIA DE RUIDOS**

#### **Comunitaria:**

–Directiva 2002/49/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Declaración de la comisión ante el Comité de Conciliación de la Directiva sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

#### **Estatal:**

–Norma básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909 de 1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios, modificado por el Real Decreto 2115 de 1982, de 12 de agosto, modificado por Orden de 29 de septiembre de 1998.

#### **Autonómica:**

–Resolución de 23 de abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre norma de protección acústica.

#### **LEGISLACION EN MATERIA DE USO PUBLICO**

#### **Autonómica:**

–Decreto 34 de 2000, de 29 de febrero, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

–Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de caza de Castilla-La Mancha.

–Decreto 141 de 1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2 de 1993.

–Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de regulación de la pesca fluvial.

–Decreto 91 de 1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el VII de la Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de pesca fluvial.

#### **LEGISLACION EN MATERIA DE INFRASTRUCTURAS**

#### **Estatal:**

–Orden 13 de marzo de 2002, de la Consejería de Industria y Trabajo, por la que se establece el contenido mínimo en proyectos de industrias y de instalaciones industriales.

–Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

–Ley 54 de 1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.

–Decreto del Ministerio de Industria 3151 de 1968, por el que se aprueba el Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión.

–Ley 16 de 1987, de 30 de julio, de Ordenación de los transportes terrestres.

–Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

–Real Decreto 1231 de 2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado.

–Real Decreto 114 de 2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre.

–Real Decreto 597 de 1999, de 16 de abril, por el que se modifican preceptos del Reglamento General de Carreteras,

aprobado por el Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre.

–Real Decreto 1911 de 1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre.

–Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

–Ley 25 de 1988, de 29 de julio, de carreteras.

–Orden de 13 de septiembre de 2001, de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la Orden de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de carreteras.

–Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

#### **Autonómica:**

–Ley 7 de 2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

–Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

–Decreto 5 de 1999, de 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

### **CAPITULO 5. ORDENANZAS: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA**

Son las que regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de la calificación del suelo en cada caso independientemente de su clasificación. Es por tanto de aplicación en las zonas tanto de suelo urbano y urbanizable.

Ordenanza 1: Ordenanza de suelo residencial.

Ordenanza 2: Ordenanza de suelo industrial.

Ordenanza 3: Ordenanza de suelo de equipamiento deportivo.

Ordenanza 4: Ordenanza de suelo de equipo urbano.

Ordenanza 5: Ordenanza de zonas verdes.

Ordenanza 6: Ordenanza de red viaria.

#### **Artículo 54. Zona de Ordenanza de Suelo Residencial 1.**

Comprende todas las zonas de uso característico residencial. Abarca zonas de suelo urbanizable, y urbano tanto consolidado como no consolidado.

Para suelo urbanizable y urbano no consolidado son válidas las determinaciones que se indican a continuación salvo indicación específica al contrario de la ficha de cada sector o unidad de actuación.

#### **Casco urbano actual: Estructura urbanística.**

El caso urbano surge y se desarrolla a partir del núcleo que forman la calle San Sebastián y la calle Triana. A partir de esta zona se origina el casco urbano de Alcolea de Tajo.

Las calles son irregulares en su anchura y trazado configurando manzanas con formas muy irregulares, encontrándose muy subdivididas predominando la parcela con una única fachada, generalmente estrecha y de gran profundidad.

#### **Estructura edificada.**

a) Casco histórico: En el casco histórico existe un reducido número de edificios con unas características tipológicas, representantes de la tradición edificatoria de la zona, que contribuyen a cualificar la imagen del pueblo. El resto de las edificaciones del casco han sido reconstruidas con tipologías y materiales modernos.

–Edificios residenciales unifamiliares de muy reducidas dimensiones, alineadas a fachada y con patios interiores

–Una o dos plantas generalmente, encalados en blanco, aunque se observa variación cromática en edificios antiguos, debido probablemente a la variación de color en el mantenimiento.

–Ventanas con rejas en planta baja.

–Estructuras de muro de carga de adobe.

–Cubierta de teja cerámica curva roja.

b) Resto de núcleo urbano: No existen características tipológicas constantes en los edificios, aunque en su mayoría son viviendas adosadas de ladrillo y cubierta de teja.

La gran mayoría de las viviendas del casco antiguo han sido derribadas y reconstruidas sin seguir los patrones originales de las viviendas preexistentes.

Esta zona de casco antiguo carece de interés arquitectónico ya que como se ha dicho todas las viviendas han sido remodeladas. Por este motivo no cabe el fijar unas condiciones de actuación especiales y podrán servir las ordenanzas en suelo urbano Residencial 1.

#### **Uso característico:**

El uso característico es el Residencial en todas sus clases.

#### **Uso pormenorizado:**

Los usos globales pormenorizados en esta ordenanza son:

–Residencial unifamiliar.

–Residencial en bloque (plurifamiliar).

Encontrándose especificado en la ficha de cada sector o unidad de actuación

#### **Uso compatible:**

–Industrial: Talleres domésticos en planta baja e inferiores.

–Terciario: En todas sus clases.

–Dotacional: En todas sus clases.

No será uso compatible ninguna de las actividades consideradas como insalubres o peligrosas por el Reglamento de Actividades Clasificadas, excepto droguerías, perfumerías, talleres de tintorería, salas de proyección de películas, y comercio al por menor de productos químicos y farmacéuticos. Las pescaderías y carnicerías dispondrán de cámaras frigoríficas de las dimensiones adecuadas.

Serán usos prohibidos los restantes.

#### **Densidad edificatoria:**

La densidad máxima será de 30 viviendas por hectárea (sólo para las unidades de actuación y sectores urbanizables previstos en el presente plan) y en cualquier caso se seguirán las disposiciones del artículo 31.a) de la Ley.

Para los nuevos desarrollos no se podrá superar una edificabilidad máxima de 10.000 m<sup>2</sup> por hectárea según lo indicado en el artículo 31 de la Ley.

#### **Parcela mínima:**

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas que no sean, al menos, iguales o superiores al doble de estas:

–La superficie de parcela será igual o superior a 150,00 m<sup>2</sup>

–El lindero frontal no será inferior a 700 centímetros.

–La forma de la parcela ha de ser tal que permita la inscripción de un círculo de 700 centímetros de diámetro.

–Se exceptúan las parcelas pertenecientes a un solo propietario, y registradas en el catastro con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, de la misma manera que las parcelas de catastro con dimensiones inferiores.

#### **Separación a linderos:**

La edificación deberá extenderse hasta los linderos laterales, no debiendo quedar separación con estos, si bien puede realizarse por construcciones sucesivas. En este caso se cerrará la parte de solar no edificado con un cerramiento igual al de la fachada de la parte edificada, en continuidad de esta y con altura no superior a la de la planta baja.

#### **Alineación exterior:**

La edificación deberá situarse en la alineación exterior señalada en los planos de ordenación.

La alineación exterior de los futuros vallados diáfanos o mixtos (muro inferior a 0,60 m y vallado diáfano) que afecten a zona de carretera, se situará a partir de los 8 m desde la arista exterior de la explanación.

Para las zonas de travesía se mantendrá la alineación límite de edificación de las alineaciones consolidadas.

En las zonas afectadas por las carreteras, la línea límite de la edificación, se fija de acuerdo con la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, a 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada.

Todas las actividades a realizar entre la línea de edificación definida y la carretera deberán ser compatibles con lo establecido en la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

De la misma manera toda actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera afectada (30 m medidos desde la arista exterior de la explanación) deberá obtener la conformidad mediante solicitud, de la Delegación de Obras Públicas.

**Fondo edificable:**

Se limita a 15 m.

**Ocupación de la parcela:**

Será como máximo de 60 por 100.

Se permite en las plantas bajo rasante la ocupación del total de la parcela.

**Edificabilidad y aprovechamiento:**

Corresponde al resultado de la aplicación sobre la parcela de las condiciones que se establecen.

**Edificabilidad máxima permitida:**

Alcolea de Tajo: 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Bercial: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Vistalegre: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura de la edificación:**

La altura de cornisa se establece en un máximo de 10,50 metros y el número máximo de plantas será de tres.

Por encima de estas alturas se permite una planta vividera bajo cubierta, a cuyo efecto el faldón de la cubierta formará un ángulo máximo de 30° sexagesimales con la cara superior del último forjado, en ambas fachadas.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el ayuntamiento podrá determinar alturas menores a las establecidas, para igualar la línea de cornisa.

**Altura de pisos:**

La altura de la planta baja medida en la forma que se establece en las condiciones generales será de 3,00 m (tres). No obstante si se trata de un local comercial, esta altura debe ser libre. Solo se autorizará locales con altura libre inferior a 3,00 m (tres), cuando formen parte de una construcción terminada con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación.

En el caso de locales en calles en pendiente, para acomodarse a la misma, la altura mínima podrá reducirse en la parte más alta de la rasante hasta un mínimo de 260 cm (doscientos sesenta), sin que esto disculpe de respetar los 3,00 m de altura libre.

La altura libre de pisos será como mínimo de 250 cm (doscientos cincuenta).

**Patios:**

Se permite la construcción de patios ingleses dentro de la fachada no visible desde la vía pública.

Todos los patios cumplirán con la ordenanza general de patios.

**Plantas bajo cubierta:**

Computarán en la edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior de 1,50 m.

**Condiciones estéticas:**

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permite rebasar la alineación con balcones y miradores.

La cubierta será inclinada, permitiéndose en el faldón que no sea recayente a la vía pública la construcción de terrazas, siempre que queden incluidas en ella. Sin perjuicio de ello la iluminación en su caso de la planta bajo cubierta, se realizará mediante troneras o ventanas situadas en el propio faldón.

Se utilizarán los materiales, colores, texturas, y aparejos de tipo tradicional.

Además, las nuevas edificaciones, establecimientos o instalaciones de uso público deberán cumplir el capítulo 3 y el anexo 2 del Código de Accesibilidad.

**Artículo 55. Zona de Ordenanza de Suelo Industrial.**

Comprende todas las zonas de uso característico industrial. Abarca zonas de suelo urbanizable, y urbano no consolidado.

Cualquier nueva construcción necesitará los correspondientes proyectos de ejecución, con el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, separaciones, etc., respecto a las existentes. Se aplicará a los sectores 1,2,19 y 18 y a la Unidad de Actuación 14.

**Uso característico:**

El uso característico es el Industrial. Corresponde a la tipología de edificación industrial, aislada o entre medianerías.

**Uso compatible:**

Residencial: Con vivienda vinculada a la instalación industrial o para vigilante o para grupo de industrias.

Sólo se permitirá una licencia de actividad por parcela o más de una licencia de actividades si están vinculadas por la principal.

En cualquier caso será imprescindible que la vivienda disponga de:

–Acceso independiente de la industria.

–Ventilación directa de todos los locales vivideros.

–Aislamiento e independencia respecto a vibraciones ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

–La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente respecto de la industria.

–La superficie construida máxima por vivienda es de 150m<sup>2</sup>.

Terciario.

Oficinas.

Serán usos prohibidos los restantes.

Las zonas industriales no podrán albergar con carácter general actividades fabriles clasificables como insalubres o peligrosas de acuerdo con el RAMINP, debido a la cercanía con el suelo urbanizable y urbano de carácter residencial. En todo el caso el desarrollo del proyecto de estas zonas industriales requerirá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental con carácter previo a su aprobación.

**Parcela mínima:**

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas que no sean, al menos, igual o superior al doble de estas:

–La superficie de parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> o la indicada en su caso en cada ficha del sector o unidad de actuación para el suelo urbanizable o urbano no consolidado.

–El lindero frontal no será inferior a 10,00 m (diez).

–La forma de la parcela ha de ser tal que permita la inscripción de un círculo de 10,00 m (diez) de diámetro.

**Separación a linderos:**

En el caso de construcción aislada la separación a linderos no será inferior a 3,00 (tres) metros. Podrán construirse naves adosadas con un frente máximo de 60 (sesenta) metros, manteniendo la separación a linderos en sus extremos, frente y testeros.

**Separación entre edificios:**

Los edificios que presenten fachadas en las que recaigan huecos de ventilación o iluminación, las cuales se encuentren enfrentadas o solapadas, cumplirán con la separación establecida para patios.

**Alineación exterior:**

Para suelo urbanizable o urbano no consolidado se aplicará un retranqueo de 3 m, salvo en las zonas que estén afectadas por las carreteras, donde se seguirá la alineación exterior señalada en

el plano de ordenación, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

La alineación exterior de los futuros vallados diáfanos o mixtos (muro inferior a 0,60 m y vallado diáfano) que afecten a zona de carretera, se situará a partir de los 8m desde la arista exterior de la explanación.

Para las zonas de travesía se mantendrá la alineación límite de edificación de las alineaciones consolidadas.

En las zonas afectadas por las carreteras, la línea límite de la edificación, se fija de acuerdo con la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, a 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada.

Todas las actividades a realizar entre la línea de edificación definida y la carretera deberán ser compatibles con lo establecido en la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

De la misma manera toda actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera afectada (30 m medidos desde la arista exterior de la explanación) deberá obtener la conformidad mediante solicitud, de la Delegación de Obras Públicas.

#### **Ocupación de la parcela:**

No se determina.

Para suelo urbanizable o urbano no consolidado se seguirá lo marcado en cada ficha del sector o unidad de actuación.

#### **Edificabilidad y aprovechamiento:**

Se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura de la edificación:**

La altura máxima de coronación será de 9,00 m (nueve). Por encima de esta altura solo se permitirán aquellos elementos necesarios para el funcionamiento de la industria.

#### **Altura de pisos:**

La altura mínima de pisos será de 3,00 m (tres).

#### **Número de plantas máximo permitido:**

Se permitirá un máximo de 2 (dos) plantas sobre rasante

#### **Prevención de incendios:**

La industria resolverá en sí misma sus condiciones de seguridad frente al fuego, y en relación con el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, debiendo expresarse así en el correspondiente proyecto de ejecución.

#### **Condiciones estéticas y de diseño:**

La composición será libre, pero en cualquier caso será obligatoria la separación de los sectores industriales de los sectores residenciales por una franja destinada a zona verde o deportiva. Además, las nuevas edificaciones, establecimientos o instalaciones de uso público deberán cumplir el capítulo 3 y el anexo 2 del Código de Accesibilidad.

Para las nuevas zonas industriales se hace obligatorio que en su desarrollo se prevea la instalación de una estación depuradora de aguas residuales general para cada polígono o en su defecto establecer como condición obligatoria el tratamiento residual previo al vertido a la red municipal.

#### **Artículo 56. Zona de Ordenanza de Suelo destinado a equipamiento deportivo**

Se aplicará a las zonas donde se vayan a realizar nuevas instalaciones deportivas, que siempre estarán incluidas dentro de las zonas especificadas como dotacional en los planos.

#### **Uso característico:**

El uso característico es el Deportivo.

#### **Uso compatible:**

Residencial: Hasta un máximo de 2 (dos), con una superficie construida no superior a 150,00 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta) cada una, y vinculadas a la zona deportiva.

Terciario: Salas de reunión vinculadas al uso deportivo

#### **Separación a linderos:**

Cualquier edificación deberá separarse de los linderos 5,00 m.

#### **Ocupación:**

La superficie ocupada en planta será como máximo el 60 por 100 (sesenta) de la superficie total del área.

Deberá destinarse a plantaciones de arbolado y/o jardinería, al menos el 25 por 100 (veinticinco) de la superficie total del área

#### **Edificabilidad y aprovechamiento:**

La edificabilidad máxima no será superior a 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (uno).

#### **Altura de la edificación:**

La altura será libre para las instalaciones deportivas, limitándose en otras construcciones la altura máxima de cornisa a 1 (una) plantas y 350 (trescientos cincuenta) centímetros.

#### **Condiciones estéticas:**

El diseño es libre, aunque deberá cumplir el capítulo 3 y el anexo 2 del código de Accesibilidad. No obstante, se recomienda la integración en el entorno en que se ubica.

#### **Alineación exterior:**

La alineación exterior de los futuros vallados diáfanos o mixtos (muro inferior a 0,60 m y vallado diáfano) que afecten a zona de carretera, se situará a partir de los 8 m desde la arista exterior de la explanación.

Para las zonas de travesía se mantendrá la alineación límite de edificación de las alineaciones consolidadas.

En las zonas afectadas por las carreteras, la línea límite de la edificación, se fija de acuerdo con la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, a 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada.

Todas las actividades a realizar entre la línea de edificación definida y la carretera deberán ser compatibles con lo establecido en la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

De la misma manera toda actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera afectada (30 m medidos desde la arista exterior de la explanación) deberá obtener la conformidad mediante solicitud, de la Delegación de Obras Públicas.

#### **Artículo 57. Zona de Ordenanza de suelo destinado a Equipo Urbano**

Se aplicará a las zonas reservadas para suelo dotacional público, a excepción del suelo de dedicado a uso deportivo, que se regirá por la Ordenanza 3.

#### **Uso característico:**

El uso característico es el Dotacional.

Grado 1: Equipamiento de todo tipo.

Grado 2: Servicios Urbanos.

#### **Uso compatible:**

Terciario: Salas de reunión vinculadas al uso característico.

#### **Separación a linderos:**

En suelo urbano: La edificación deberá extenderse hasta los linderos laterales, no debiendo quedar separación con estos, si bien puede realizarse por construcciones sucesivas. En este caso se cerrará la parte de solar no edificado con un cerramiento igual al de la fachada de la parte edificada, en continuidad de esta y con altura no superior a la de la planta baja.

En suelo urbanizable: Separación a linderos laterales de 3 m y separación a fondo de 3 m.

#### **Ocupación:**

En suelo urbano: No se determina. Corresponde al resultado de los restantes factores que le son de aplicación. Se permite en las plantas bajo rasante la ocupación del total de la parcela.

En suelo urbanizable: Será la que venga marcada en la ficha de desarrollo del sector en el que se encuentre.

#### **Edificabilidad y aprovechamiento:**

La edificabilidad máxima no será superior a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (uno) suma de todas las plantas.

### **Altura de la edificación:**

La altura máxima será de 3 (tres) plantas y 10,50 m (diez cincuenta).

### **Condiciones estéticas:**

Según las establecidas para la zona en la que se ubica.

Su diseño cumplirá lo establecido en el capítulo 3 y el anexo 2 del Código de Accesibilidad.

### **Artículo 58. Zona de Ordenanza de suelo destinado a Espacios y Zonas Verdes**

Pertencen a esta zona las áreas graficadas en el plano Ordenación como Espacios y zonas verdes.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

### **Uso característico:**

Espacios libres y zonas verdes en todas sus clases y categorías.

### **Usos compatibles:**

Terciario comercial: Clase comercio en pequeños quioscos.

Dotacional: En clase Deportivo en situación al aire libre

Usos prohibidos: Los restantes

### **Separación a linderos:**

Se dejarán 4 m a fachada, linderos laterales y fondo.

### **Ocupación:**

Se establece una ocupación máxima para construcciones o instalaciones del 20 por 100.

### **Altura de la edificación:**

La altura máxima será de 1 (una) planta y 4 metros (cuatro)

### **Condiciones estéticas y de diseño:**

Se realizarán con especies vegetales de la zona. Con mobiliario infantil multijuego y bancos y papeleras de madera. No obstante el ayuntamiento según el caso podrá disponer de condicionantes específicos en cada caso.

El diseño se realizará incluyendo itinerarios peatonales accesibles y mobiliario urbano, de acuerdo con los puntos 1.1 y 1.3 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad, así como lo indicado en la Ley 1 de 1994, de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **Artículo 59. Zona de Ordenanza de Red viaria.**

Pertencen a esta zona las áreas graficadas en el plano de Ordenación como red viaria.

Comprende las áreas adscritas a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

### **Condiciones específicas:**

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas, buzones y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 m, por cualquier concepto, debiendo situarse de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Los elementos de urbanización deberán cumplir las condiciones que se indican a continuación, según lo especificado en el punto 1.2 del anexo 1 del código de Accesibilidad:

En todas las zonas públicas de estacionamiento de vehículos ligeros los ayuntamientos se reservarán permanentemente, plazas accesibles, debidamente señalizadas, para vehículos de personas con movilidad reducida. El número de plazas a reservar será, como mínimo, de una plaza de cada cincuenta o fracción y se localizarán próximas a los pasos de peatones, zonas verdes y dotaciones.

Para que las plazas de aparcamiento se consideren accesibles tendrán unas dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 m en batería

y 2,20 x 5,00 m en línea. Además, en los estacionamientos en línea en los que el lado del conductor queda hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m 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. Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento estará comunicado con la acera. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.

Se señalarán con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «Reservado a personas con movilidad reducida».

Los pasos de peatones de itinerarios accesibles salvarán el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible. Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de la calzada en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta será diferenciador respecto al de la calzada. Cuando el paso de peatones, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m, una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada, cuando la longitud de la isleta no supere los 4 m.

El vado de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

–La anchura libre mínima es de 1,80 m de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.

–El bordillo del vado no supera los 2 cm de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflan a 45°.

–La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8 por 100. La pendiente transversal máxima es del 2 por 100.

–Se señala con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que el itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8 por 100, ni una pendiente transversal superior al 2 por 100.

El mobiliario urbano cumplirá lo establecido en el punto 1.3 del anexo 1 del código de Accesibilidad. Para que dicho mobiliario se considere accesible deberá ubicarse en un itinerario de estas características y su ubicación permitirá una franja libre de obstáculos de 1,50 m de anchura por 2,10 m de altura. Los elementos salientes con más de 15 cm de vuelo y que limiten con estos itinerarios, se situarán a una altura igual o superior a 2,20 m. Los elementos que deban ser accesibles manualmente estarán situados a una altura de entre 1 y 1,40 m.

Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier otro elemento de señalización, se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

Los soportes verticales de señales y semáforos tendrán una sección de cantos redondeados.

Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones.

Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgos para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.

Las máquinas expendedoras, recreativas y similares se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la

fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.

Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.

Se prohíbe situar las basuras u otros objetos en las aceras.

**Uso característico:**

Red viaria, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

**Usos compatibles:**

Terciario comercial: En clase comercio en pequeños Kioscos en las condiciones anteriormente previstas de ocupación y volumen

Espacios libres y zonas verdes: En su clase Protección de dominio público.

Usos prohibidos: Los restantes

**Condiciones estéticas y de diseño:**

En las zonas urbanas consolidadas se mantendrá la anchura de viales existentes en la actualidad y manteniendo las alineaciones marcadas en planos.

Para las calles de nueva apertura en zonas de uso residencial, se establece un ancho mínimo de calle de 10 m dentro de los cuales la acera no será nunca inferior a 1,5 m. El diseño se realizará de acuerdo con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad de Castilla-La Mancha y el Código que la desarrolla, según lo cual, para que un itinerario peatonal se considere accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Tener una anchura libre mínima de 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m, no incluyéndose ninguna escalera ni escalón aislado. En los cambios de dirección la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

-La pendiente longitudinal no superará el 6 por 100. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admitirán las siguientes pendientes:

·Tramos de 3 m de largo: De 10 a 12 por 100 de pendiente máxima.

·Tramos de entre 3 y 10 m de largo: De 8 a 10 por 100 de pendiente máxima.

·Tramos de más de 10 m de largo: De 6 a 8 por 100 de pendiente máxima.

-El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía 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 colocará un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.

-Las rejillas de registro se colocarán enrasadas con el pavimento. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no se puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

-Los árboles tienen cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

-La pendiente transversal no es superior al 2 por 100.

-Los elementos de urbanización y mobiliario urbano son accesibles.

Para el caso de nuevas vías en zonas industriales se deberá mantener un viario principal de 18 m de ancho. Estas anchuras se podrán reducir justificándolo convenientemente realizando un análisis de las intensidades de tráfico. Si bien se posibilita la reducción de la anchura de la calzada, las aceras como itinerarios peatonales accesibles, no podrán tener una dimensión menor de 1,50 m, para cumplir con lo establecido en el apartado 1.1.1 del anexo 1 del Código de accesibilidad.

**FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**FICHAS DE LOS SECTORES URBANIZABLES  
FICHAS DE LAS ZOU**

**ZOU 1**

**SUELO URBANO RESIDENCIAL DE ALCOLEA**

**Superficie total:**

214.276,32 metros cuadrados (21,42 hectáreas).

**Uso global:**

Residencial.

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

103.483,89 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

Sistema general de espacios libres 5.826,56 metros cuadrados junto al cementerio.

**Otras dotaciones:**

-Colegio Público (1.650,09 metros cuadrados), plaza de Agustín Contreras.

-Ayuntamiento (814,07 metros cuadrados), plaza de Agustín Contreras

-Consultorio médico (258,86 metros cuadrados), plaza de Agustín Contreras.

-Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (682,09 metros cuadrados).

**ZOU 2**

**SUELO URBANO INDUSTRIAL DE ALCOLEA**

**Superficie total:**

92.284,21 metros cuadrados.

**Uso global:**

Industrial.

**Tipología dominante:**

Nave aislada.

**Superficie edificada:**

10.825,42 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima industrial:**

1 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

No existen por su proximidad con la ZOU 1.

**Otras dotaciones:**

No existen por su proximidad con la ZOU 1.

**ZOU 3**

**SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE ALCOLEA**

**Superficie total:**

52.382,44 metros cuadrados.

**Uso global:**

Residencial.

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

0 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

Sistema general de espacios libres previsto junto a la carretera de Talavera. Superficie 1.130,96 metros cuadrados.

**Otras dotaciones:**

No existen por su proximidad con la ZOU 1.

**ZOU 4**

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DE ALCOLEA**

**Superficie total:**

124.266,90 metros cuadrados.

**Uso global:**

Industrial.

**Tipología dominante:**

Nave aislada o adosada.

**Superficie edificada:**

0 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima industrial:**

1.2 metros cuadrados/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

No se prevén por su proximidad con la ZOU1.

**Otras dotaciones:**

No existen por su proximidad con la ZOU 1.

**ZOU 5**

**SUELO URBANO RESIDENCIAL DE VISTALEGRE**

**Superficie total:**

120.658,32 metros cuadrados

**Uso global:**

Residencial

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

7.429,38 metros cuadrados

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

No existen.

**Otras dotaciones:**

Colegio Público (18.625,95 metros cuadrados).

**ZOU 6**

**SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE VISTALEGRE**

**Superficie total:**

180.137,52 metros cuadrados.

**Uso global:**

Residencial.

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

0 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

Sistema general de espacios libres de 4658.58 metros cuadrados.

**Otras dotaciones:**

No existen. Se sirve de las dotaciones de la ZOU 5.

**ZOU 7**

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DE VISTALEGRE**

**Superficie total:**

81.893,54 metros cuadrados.

**Uso global:**

Industrial.

**Tipología dominante:**

Nave aislada.

**Superficie edificada:**

0 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima industrial:**

1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

No existen.

**Otras dotaciones:**

No existen. Se sirve de las dotaciones de la ZOU 5.

**ZOU 8**

**SUELO URBANO RESIDENCIAL DE EL BERCIAL**

**Superficie total:**

92666.23 metros cuadrados.

**Uso global:**

Residencial.

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

54.124,86 metros cuadrados

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Espacios libres:**

Sistema general de espacios libres de 4.359,61 metros cuadrados.

**Otras dotaciones:**

–Edificio del Ayuntamiento en la plaza de España (264,88 metros cuadrados).

–Colegio Público (1.917,46 metros cuadrados) en la calle San Rafael.

–Iglesia en la calle San Rafael (586,11 metros cuadrados).

–Equipamiento deportivo en la Ronda de Alcolea de Tajo (9.939,61 metros cuadrados).

–Centro Social en la calle del Chaparral (233,67 metros cuadrados).

–Consultorio en la calle del Chaparral (94,14 metros cuadrados).

–Zona de juego de niños en la calle Pedro (85,18 metros cuadrados).

–Cementerio (1.364,68 metros cuadrados).

**ZOU 9**

**SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE EL BERCIAL**

**Superficie total:**

45.401,9 metros cuadrados.

**Uso global:**

Residencial.

**Tipología dominante:**

Unifamiliar.

**Superficie edificada:**

0 metros cuadrados.

**Edificabilidad máxima residencial:**

1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

**Edificabilidad:**

**Espacios libres:**

No existen por proximidad con la ZOU 8.

**Otras dotaciones:**

Se sirve de las dotaciones de la ZOU 8.

Alcolea de Tajo 30 de noviembre de 2010.–El Alcalde, Ignacio Moreno López.

