

# Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

## AYUNTAMIENTOS

### RECAS

Aprobado el Plan de Ordenación Municipal de Recas por acuerdo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de Toledo, con fecha 23 de diciembre de 2010 y publicado en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» el día 6 de julio de 2011, tras haber dado el visto bueno el Delegado Provincial a la contestación y subsanación dada a las cuestiones planteadas en el acuerdo de la referida Comisión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre) a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan, con indicación de que su vigencia y eficacia deben entenderse de acuerdo a los términos de la mencionada aprobación definitiva.

Recas 15 de julio de 2011.—El Alcalde, José López García.

### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE RECAS (P.O.M.) NORMAS URBANISTICAS

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL P.O.M.

##### 1.1. Objeto de este Plan de Ordenación Municipal (OE).

Este plan tiene por objeto la determinación de los usos del suelo para la configuración del espacio urbano y rural y el desarrollo funcional en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo.

Asimismo, este plan prevé, organiza y programa cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

Este plan será de aplicación en todo el término municipal con carácter de obligado cumplimiento.

##### 1.2. Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal.

El Plan de Ordenación Municipal se compone de la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada.

1.2.1. La Ordenación Estructural (OE): La Ordenación Estructural se refiere a los aspectos definitorios del modelo territorial. Se compone de las siguientes determinaciones:

—Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio siguiendo criterios de sostenibilidad.

—Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rural y en las subcategorías que correspondan.

1.2.2. La Ordenación Detallada (OD): La Ordenación Detallada desarrolla y/o complementa la Ordenación Estructural con el fin de legitimar la actividad de ejecución.

##### 1.3. Documentación del Plan de Ordenación Municipal (OE).

El Plan de Ordenación Municipal, en el cual se incluyen las presentes Normas Urbanísticas, comprende los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Carta arqueológica
- Planos de Ordenación.

##### 1.4. Vigencia e innovación del Plan de Ordenación Municipal (OE).

El Plan de Ordenación Municipal entra en vigor el día de la publicación íntegra del mismo y tiene vigencia indefinida, según lo establecido en el artículo 42.3 del TRLOTAU, sin perjuicio de que deba procederse a su revisión una vez cumplido el conjunto de sus previsiones o en particular alguna de estas tres circunstancias:

1. Que hayan transcurrido más de doce años desde su aprobación
2. Que hayan sido aprobados planes parciales en suelo urbanizable que sumen conjuntamente más de tres cuartas partes de la oferta de suelo urbanizable total definidas en este POM
3. Cuando la consideración total de la ordenación establecida por el Plan de Ordenación Municipal o de los elementos fundamentales del modelo, da lugar y requiere la revisión del mismo.

En cualquier caso, se revisará cuando por razones de excepcional interés público, sea exigida su modificación para adaptarse a un Plan Supramunicipal, tal y como describe el artículo 40.2. del TRLOTAU.

La innovación de las determinaciones de la Ordenación Urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en el Capítulo II del Título 3 del Reglamento, o cuando lo determine el Consejo de Gobierno según lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU 1/04.

También podrá revisarse el Plan siempre que así lo acuerde el pleno municipal.

##### 1.5. Definiciones generales.

1.5.1. Zona de Ordenación Urbanística (OE): Se define ZOU según el TRLOTAU como áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado por disponer de usos globales

y tipologías edificatorias homogéneas que permiten diferenciarlas con respecto a otras zonas, según el TRLOTAU.

1.5.2. Sector (OE): Es la extensión mínima de terreno en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo a través de los Planes Parciales.

1.5.3. Área de reparto (OE): Son aquellas áreas del suelo urbano o urbanizable donde se hará efectiva la distribución de beneficios y cargas a través del aprovechamiento tipo.

1.5.4. Sistemas generales (OE): Es el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos previstos organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

1.5.5. Unidad de actuación (OD): Es la extensión mínima de terreno, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, que puede ser ejecutado mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

1.5.6. Parcela (OD): Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

1.5.7. Parcela edificable (OD): Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Está definida por su alineación y linderos.

1.5.8. Parcela mínima (OD): Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor porción de terreno en el que puede segregarse o parcelarse una finca. Podrá venir definida por su superficie y por el frente mínimo de su fachada a la vía pública.

1.5.9. Alineación (OD): Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

1.5.10. Línero (OD): Es la línea que separa una parcela de otra.

1.5.11. Rasante (OD): Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

1.5.12. Solar (OD): Son las superficies de suelo urbano que reúnen las siguientes condiciones:

- a) Acceso por vía pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para las edificaciones previstas.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento adecuado.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías que lo circundan.

1.5.13. Tipologías edificatorias (OD): Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.

Se distinguen tres tipos de tipologías edificatorias:

1.5.13.1. Edificación alineada a vial (OD): Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada: Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta: Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

1.5.13.2. Edificación aislada (OD): Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta: Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada: Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

1.5.13.3. Edificación tipológica específica (OD): Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.

## 2. REGIMEN DE CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE LA ORDENACION URBANISTICA

Las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

–Las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de éstas.

### 2.1. Las licencias urbanísticas.

#### 2.1.1. Licencia de obras, edificaciones e instalación:

2.1.1.1. Actos sujetos a Licencia Urbanística (TRLOTAU): Están sujetos a la obtención de la licencia urbanística todos los actos de construcción y edificación y usos del suelo enumerados en el artículo 165 del TRLOTAU 1/04.

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación quedarán sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento de Recas, según lo dispuesto en el Capítulo II del Título VII del TRLOTAU 1/04.

2.1.1.2. Procedimiento de Otorgamiento de Licencias de Obras (TRLOTAU): El procedimiento de otorgamiento de las licencias de obras se rige por lo dispuesto en el artículo 166 del TRLOTAU 1/04.

2.1.1.3. Plazos de la Licencia de Obra (OD): En la licencia debe figurar el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra.

En el caso de no figurar dichos plazos, se entenderá que los plazos son los siguientes:

–Tres meses, contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de la licencia, para iniciar las obras.

–Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumulable más del 20 por 100 del tiempo total previsto para su ejecución.

–El plazo final de duración será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia según lo dispuesto en el artículo 167.3 del TRLOTAU 1/04.

Asimismo, el municipio podrá acordar la rehabilitación de la licencia según lo dispuesto en el artículo 167.4 del TRLOTAU 1/04.

Podrán obtener bonificaciones en las tasas de las licencias las obras de edificación sujetas a criterios de eficiencia ecológica que se determinen reglamentariamente.

El artículo 168 del TRLOTAU 1/04 describe las medidas que permiten la agilización de la legitimación de las operaciones sujetas a licencia urbanística.

2.1.2. Licencia de uso y actividades (OD): La obtención de estas licencias, sin perjuicio de la demás autorizaciones, está sujeta a las siguientes obras o actos de uso del suelo:

–La primera utilización y ocupación, así como la modificación del uso.

–Las actividades que puedan afectar al paisaje o estén protegidas por la legislación.

El procedimiento, los plazos y los trámites a cumplimentar, así como el contenido de las licencias y las responsabilidades, se rigen según lo dispuesto en los artículos 169, 170 y 171 del TRLOTAU 1/04.

2.1.3. Autorización de las actividades provisionales (OD): Siempre que no dificulten la ejecución de este plan, podrán autorizarse en suelo urbanizable y rural, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que por acuerdo del ayuntamiento podrán demolerse o desmontarse sin derecho a indemnización.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en la licencia de obra.

2.1.4. El trámite de consulta (TRLOTAU): En determinados casos, el trámite de consulta podrá sustituir a la licencia de obras según lo dispuesto en el artículo 173 del TRLOTAU 1/04.

2.1.5. Documentación necesaria (OD): La solicitud de licencia de obras deberá ir firmada por el interesado o por representante acreditado, se extenderá en impreso oficial o instancia similar, debiendo ir acompañada de la documentación, que corresponda en cada caso, de acuerdo con lo que se especifica a continuación.

La documentación deberá presentarse por duplicado, salvo que se necesite autorización previa de otro organismo, en cuyo caso, el número de ejemplares será tres o cinco.

Todas las solicitudes deberán presentar la acreditación de derechos para realizar las obras (escritura de propiedad o contrato de arrendamiento y autorización del propietario en caso de inquilinato).

#### 2.1.5.1. Obra Menor (OD):

- Plano de situación.
- Croquis acotado de la obra.
- Presupuesto detallado con expresión de los materiales a emplear.

2.1.5.2. Obra Mayor de escasa entidad (OD): Estas obras requerirán la presentación de la Dirección de Obra de un técnico competente, acompañando la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva.
- Presupuesto y mediciones.
- Esquemas acotados.

2.1.5.3. Obra Mayor (OD): Los proyectos de obra de edificación se presentarán suscritos por técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.

Contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciendo especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima:

#### -Proyecto:

- Memoria.
- Mediciones y presupuesto.
- Planos.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

#### -Direcciones de obra suscritas por los técnicos competentes.

#### -Impresos estadísticos.

-Autorizaciones de los Organismos interesados, cuando los hubiera.

#### -Estudio de impacto ambiental, cuando así se requiera.

#### 2.1.5.4. Licencia de Uso y Actividades (OD):

##### A. Primera ocupación de los edificios y locales

###### a) En los edificios:

-Proyecto definitivo que incluya las modificaciones introducidas durante la obra y el presupuesto actualizado.

-Manual de mantenimiento y seguridad contra incendios del edificio.

#### -Certificado Final de la Obra.

-Impreso de aprobación, por el Organismo competente en cada caso, de las instalaciones que se hayan realizado.

#### -Declaración de obra nueva.

b). En los locales: Además de la documentación exigida a los edificios, los locales deberán incluir, si procede:

-Medidas correctoras de la clasificación de actividad clasificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

#### -Estudio del Impacto Acústico.

#### -Estudio de Impacto Ambiental.

B. Modificación del uso o actividad autorizada: Se presentará la misma documentación que en la primera ocupación.

C. Cambio de titular de la explotación, aun manteniéndose la misma actividad:

#### -Acreditación de la titularidad.

-Certificado técnico de idoneidad de las instalaciones, así como del cumplimiento de la licencia concedida en su día.

#### D. Extracción de tierras y explotaciones mineras:

#### -Proyecto de la explotación

#### -Plan de Restauración.

#### -Garantía del cumplimiento del Plan.

#### -Estudio de Impacto Ambiental.

-Clasificación urbanística y demás autorizaciones de los organismos competentes.

#### E. Acumulación de vertidos:

##### -Proyecto:

-Memoria, en la que se haga constar el tipo de vertido, capacidad máxima de acogida de residuos, tiempo máximo de explotación, etc.

-Planos, de situación del área afectada y perfiles que expresen la capacidad de acogida del terreno.

##### -Estudio de Impacto Ambiental.

-Clasificación urbanística y demás autorizaciones de los Organismos competentes.

##### F. Tala de masas arbóreas.

##### -Estudio de Impacto sobre el paisaje.

2.1.5.5. Actividades provisionales (OD): Cuando la actividad que se solicita no requiera obras ni movimiento de tierras, la documentación se ajustará al apartado 2.1.5.4.A.a)

En caso contrario, la documentación se ajustará al apartado 2.1.5.4.A.b).

### 2.2. La inspección urbanística (OD).

La función inspectora sobre las actividades urbanísticas corresponde al municipio y, subsidiariamente, a la Junta de Comunidades. Dicha función:

-Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes de la actividad urbanística, así como todas las disposiciones y los instrumentos que la desarrollan y complementan.

-Vigila e investiga las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.

-Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

-Informa y propone a las autoridades competentes sobre la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras.

-Instruye los expedientes sancionadores que se le encomiendan.

-Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

-Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

### 2.3. Clasificación de las obras de edificación.

#### 2.3.1. Obras de nueva planta:

2.3.1.1. Obras de Reconstrucción (OD): Son obras de reconstrucción aquellas de nueva planta, cuyo objeto sea la restitución, mediante construcción de nueva ejecución, de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los Proyectos de Reconstrucción contendrán: Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias, en que se construyó el edificio que se pretende reconstruir.

Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción del edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportajes fotográficos.

2.3.1.2. Obras de Nueva ocupación (OD): Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca hubo otra o donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente.

Como documentación complementaria se requerirá, en aquellas edificaciones que formen un frente de calle con las colindantes, un plano de alzado del tramo de calle con la solución propuesta y un reportaje fotográfico de la situación actual.

#### 2.3.2. Obras en los edificios existentes:

2.3.2.1. Obras de Restauración (OD): Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir suponga una evidente degradación, que con su eliminación se mejore su comprensión histórica), o acondicionamiento.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de

elementos no estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, con relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

Como documentación complementaria deberá de incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y su evolución:

–Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración.

–Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción de los compromisos establecidos con éstos.

–Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

–Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación. Si las obras no afectan a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a la parte que se proyecta restaurar y a su relación con la totalidad del edificio.

**2.3.2.2. Obras de conservación (OD):** Son obras de conservación aquellas que, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, higiene y ornato, tal como, cuidado de cornisas, canalones y bajantes, revoco de fachadas, etc., así como el afianzamiento de su estructura incluso mediante la sustitución de alguno de sus elementos, sin que ello suponga una alteración de la morfología del edificio.

Cuando las obras de conservación alteren alguna de las características básicas del edificio, tal como: materiales, textura, color, etc., se aportarán como documentación complementaria, la que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida, de forma que permita valorar la situación final.

**2.3.2.3. Obras de reestructuración (OD):** Son obras de reestructuración las que tienen por finalidad lograr una mejor adaptación del edificio a las necesidades actuales, mediante la redistribución de su espacio interior, debiendo conservarse como mínimo, su composición exterior (fachada, huecos, volumen, etc.).

Como documentación complementaria contendrá:

–Planos del edificio en su situación actual, con una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

–Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios.

–Descripción de los compromisos establecidos con los usuarios.

**2.3.2.4. Obras de ampliación (OD):** Son obras de ampliación aquellas obras que supongan un aumento del volumen edificado existente.

Como documentación complementaria será necesaria:

–Planos de la edificación existente, la relación entre ésta y la nueva construcción, así como una imagen final del conjunto a edificar. Será necesaria una reproducción fotográfica de la edificación existente.

–En el caso de edificios protegidos en los que se permita este tipo de obra, deberá justificarse que la ampliación que se propone no afecta negativamente.

**2.3.3. Obras de demolición (OD):** Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.

Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler.

Cuando las Normas incluyan, en un edificio a demoler, algún elemento singular a reponer éste deberá de describirse gráfica y fotográficamente.

Los edificios a reconstruir deberán aportar la documentación gráfica y fotográfica necesaria para dicho fin.

## 2.4. Consultas.

**2.4.1. Alineación oficial (OD):** La solicitud de Alineación oficial o deslinde entre los terrenos privados y los espacios públicos de toda índole, deberá de ir acompañada de un plano de situación a escala 1/2.000 y un plano del solar a escala 1/500, donde se señalan sus cotas y superficie y la dimensión de la calle a la que da fachada, así mismo, se indicará, si es el caso, los terrenos de cesión al Ayuntamiento.

**2.4.2. Cédula urbanística (OD):** La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca. Será expedida mediante certificación municipal.

La solicitud de cédula urbanística deberá ir acompañada de la documentación que acredite los siguientes extremos:

–Situación respecto al Plan General.

–Clasificación del suelo.

–Unidad de actuación en la que se encuentre, con la fecha de la aprobación de su ordenación.

–Ordenanza de aplicación y su aprovechamiento.

–Cesiones de terreno, cuando proceda.

## 2.5. Ordenes de ejecución (OD).

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones podrá ser exigido a través de las Órdenes de Ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá dictar Órdenes de Ejecución, cuando las actividades no se ajustan a los parámetros establecidos en la licencia, y ello produce un impacto ambiental o acústico negativo.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el artículo 176 del TRLOTAU de 1 de 2004.

## 3. REGIMEN DEL SUELO

### 3.1. Clasificación del suelo.

El presente Plan clasificará la totalidad del suelo correspondiente al término municipal en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico.

**3.1.1. Suelo urbano (OE):** El Suelo Urbano se regirá por lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTAU 1 de 2004 y por el artículo 104 del Reglamento.

Pertenecen a suelo urbano los terrenos que el presente plan adscriba a esta clase legal de suelo.

Dentro del Suelo urbano, se distinguen dos categorías:

**–Suelo urbano consolidado:** Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos señalados en el plano de Ordenación Estructural 02a, Clasificación del Suelo, al estar ya completamente urbanizados y con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, según el artículo 45. Punto 1. Apartado a) del TRLOTAU y del artículo 45. Punto 2 del TRLOTAU, sin incremento alguno del aprovechamiento preexistente. En el plano se han identificado las zonas de suelo urbano consolidado que se encuentran a falta del proyecto de urbanización simplificado.

Dichos terrenos se encuentran en gran parte construidos. Se considera una edificabilidad preexistente de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo al ser su uso mayoritario residencial. Dicha edificabilidad no podrá ser superada, con el fin de cumplir los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes en Suelo Urbano, según artículo 31 del TRLOTAU.

Las Normas urbanísticas establecerán las condiciones que deben cumplir las actuaciones edificatorias en Suelo Urbano Consolidado para no sobrepasar dicho límite.

No se encuentran dentro de este suelo establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

**–Suelo urbano no consolidado:** Dentro del suelo urbano no consolidado se establecen dos categorías según el artículo 45 del TRLOTAU.

Se clasifican como suelo urbano No Consolidado (SUNC) los terrenos señalados en el plano de Ordenación Estructural 02a, Clasificación del Suelo integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido por las redes de servicios y delimitadas por Zonas de Ordenación Urbana, para llevar a cabo la actividad de ejecución de estos suelos se delimitan en el presente Plan de Ordenación Urbana las Unidades de Actuación urbanizadora pertinentes, según el artículo 45. Punto 1. Apartado A) b) del TRLAUTAU y artículo 45. Punto 3. Apartado B) del TRLAUTAU. Para este tipo de suelo urbano no consolidado se determinan en el POM las Unidades de Actuación Urbanizadora.

Se clasifican como suelo urbano No Consolidado (SUNC) los terrenos señalados en el plano de Ordenación Estructural 02a, Clasificación del Suelo que están ya completamente urbanizadora por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes instrucciones técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar, o estar parcialmente urbanizador por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado en los previstos en el el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLAUTAU, simultanea a la del proyecto de edificación según el artículo 45. Punto 1 Apartado A) a) del TRLAUTAU y además según el artículo 45. Punto 3. Apartado A) a), el Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley. Para este tipo de suelo urbano no consolidado se determinan en el POM tres áreas remitidas a Plan Especial de Reforma Interior.

Estos terrenos completan el Suelo Urbano y configuran con solidez, y a corto plazo, el núcleo urbano.

En el Suelo Urbano no consolidado se definen las áreas de reparto, en el plano de OE-4 b según lo establecido en el artículo 24.1. d) del TRLAUTAU.

3.1.2. Suelo urbanizable (OE): El suelo Urbanizable se regirá por lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del TRLAUTAU 1 de 2004 y por el artículo 106 del Reglamento.

Corresponden a esta categoría los terrenos que pueden ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones que el presente plan determina.

3.1.3. Suelo rústico (OE): El suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 a 66 del TRLAUTAU 1 de 2004, el artículo 107 del Reglamento y el reglamento de suelo rústico.

Se distinguen dos categorías:

A) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP): Constituyen esta categoría los terrenos que por sus especiales características, ya sean ambientales, naturales, paisajísticas, culturales, científicas, históricas o arqueológicas, o por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales y su riqueza natural, merecen un tratamiento especial.

Dentro de esta categoría se deberá diferenciar las siguientes:

A.a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, dentro de la cual tenemos:

A.a.1) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.  
A.a.2) Suelo rústico no urbanizable de protección natural

A.a.3) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

A.b) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, dentro de la cual tenemos:

A.b.1) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras · carreteras.

A.b.2) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras · líneas eléctricas.

B) Suelo Rústico de Reserva: Esta formado por los terrenos en los que no es necesaria la incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por este plan de acuerdo al artículo 103 del TRLAUTAU 1/04, el artículo 19.3 del Reglamento y el artículo 6 del reglamento de suelo rústico.

### 3.2. Las parcelaciones y las reparcelaciones.

3.2.1. La parcelación urbanística (OD): Consiste en la división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas nuevas independientes en suelo urbano y urbanizable y, en suelo rústico, en los casos que se contemplan en el artículo 89.2 del TRLAUTAU 1/04. Dicha división ha de estar siempre en conformidad a la ordenación territorial y con los preceptos del presente Plan de Ordenación.

Son indivisibles las fincas o parcelas cuya dimensión sea igual o menor a las mínimas determinadas, salvo que se adquieran simultáneamente varias fincas colindantes, se agrupen y se formen nuevas fincas o parcelas con las dimensiones mínimas exigibles. Si la finca tiene una dimensión inferior al doble de la parcela mínima, el excedente (restándole una parcela mínima) también podrá aprovecharse de la manera descrita anteriormente. Tampoco podrán dividirse fincas o parcelas que tengan una edificabilidad asignada en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta, así como las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones autorizadas sobre ellas.

3.2.2. La reparcelación (OD): Las fincas o parcelas integrantes de las Unidades de Actuación delimitadas en este Plan de Ordenación, pueden reparcelarse agrupando dichas fincas o parcelas para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Todos los preceptos que rigen esta operación urbanística se encuentran en los artículos 92,93, 94 y 95 del TRLAUTAU 1/04.

## 4. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Los planes de ordenación urbanística pueden ser:

a) Supramunicipales.

b) Municipales, en los que se incluyen los Planes de Ordenación Municipal, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y los que a continuación se definen, estableciendo sus directrices mínimas según lo dispuesto en el TRLAUTAU 1 de 2004 y en el Reglamento.

Todos los instrumentos de planeamiento, respecto a su tramitación, documentación y determinaciones, ser remitirán a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

### 4.1. Planes Parciales.

4.1.1. Función de los Planes Parciales (OE): Los Planes Parciales definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada o, en su caso, estructural correspondiente a sectores completos de suelo urbanizable.

La formulación y tramitación de los Planes Parciales requiere la vigencia previa del Plan de Ordenación Municipal que deban desarrollar y, en su caso, complementar o mejorar.

Para su tramitación y aprobación definitiva se regulará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley y el Código de Accesibilidad.

4.1.2. Clases de Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán ser de dos tipos:

4.1.2.1. Planes Parciales de Desarrollo (OD), que precisando de la ordenación estructural del correspondiente Plan de Ordenación Municipal, establecen la ordenación detallada del ámbito concreto al que se refieran.

4.1.2.2. Planes Parciales de Mejora (OE), que modifican, con las limitaciones previstas en el Reglamento, y cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada y, en su caso, estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el Plan de Ordenación Municipal.

4.1.3. Ambito de los Planes Parciales (RP-TRLAUTAU): Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores delimitados según los criterios establecidos en el artículo 28 del Reglamento.

4.1.4. Determinaciones de los Planes Parciales:

4.1.4.1. Determinaciones de los Planes Parciales de Desarrollo (OD): Las determinaciones de los Planes Parciales de Desarrollo serán las que integran la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento con el fin de legitimar la actividad de ejecución.

Cuando el Plan Parcial de Desarrollo forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, podrá prescindir de determinar la parcelación de los terrenos, siempre que éstas se incluyan en el Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.1.4.2. Determinaciones de los Planes Parciales de Mejora (OE): Las determinaciones de los Planes Parciales de Mejora pueden modificar la ordenación estructural y la ordenación detallada definida en el Plan de Ordenación Municipal.

4.1.5. Límites de la modificación por los Planes Parciales de la Ordenación Estructural (OE): Los Planes Parciales de Mejora podrán alterar la ordenación estructural si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstas en aquélla.

b) Cubren y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

Los Planes Parciales de Mejora podrán, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva como suelo urbanizable, siempre que se cumplan todos y cada uno los requisitos descritos en el artículo 57 del Reglamento.

4.1.6. Documentación de los Planes Parciales (RPT-TRLOTAU): Los Planes Parciales se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte escrito o, en su caso, gráfico e informático:

A) Memoria informativa y justificativa.

B) Planos de información.

C) Normas urbanísticas.

D) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.

E) Planos de ordenación.

F) Certificado de abastecimiento de agua emitido por el órgano competente, previo al desarrollo de cada ámbito.

G) Certificado de depuración de agua emitido por el órgano competente, previo al desarrollo de cada ámbito.

A) Memoria informativa y justificativa: La memoria informativa y justificativa de los Planes Parciales deberá desarrollar los siguientes extremos:

A.1) Memoria informativa: Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal.

e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones Públicas.

f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

A.2) Memoria justificativa: Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.

b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de la red secundaria de reservas y, en su caso, de la red básica, con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 del Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora, con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle, definiendo el propósito específico de los mismos.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

B) Planos de información: Los Planos de información, que se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido y se formalizarán en soporte gráfico e informático, deberán representar como mínimo:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

b) La estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial.

c) La topografía del terreno.

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

e) La ordenación estructural del sector o sectores y de su entorno, definida en el Plan de Ordenación Municipal.

f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

C) Normas urbanísticas: Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación detallada de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 del Reglamento.

En cualquier caso, los Planes Parciales podrán incorporar regulaciones que modifiquen las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal, por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras propuestas.

D) Catálogo de bienes y espacios protegidos, con el fin de preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.

E) Planos de ordenación.

Los planos de ordenación del Plan Parcial deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural que afecte a su ámbito propio.

Los planos de ordenación deberán expresar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada y, en su caso, las correspondientes a ordenación estructural, con determinación, para la red viaria, de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal o dispuestos por el Plan Parcial, que, en caso de integración de éste en un Programa de Actuación Urbanizadora, podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora.

e) Parcelación, en su caso con carácter orientativo que permita definir las posibles tipologías parcelarias.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 del Reglamento.

g) Cualquier otro extremo cuya representación se considere necesaria para la mejor definición de la ordenación detallada,

como gráficos prospectivos, imágenes virtuales o cualquier otro que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

F) Certificado de abastecimiento de agua emitido por el órgano competente.

4.1.7. Documentación adicional de los Planes Parciales de mejora (RP-TRLOTAU): Cuando los Planes Parciales de Mejora modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes de Ordenación Municipal su documentación, además de lo dispuesto en anteriormente, deberá desarrollar los siguientes extremos:

A) Memoria informativo-justificativa:

a) Justificación detallada de la mejora, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del conjunto del sector y de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales.

b) Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable, en su caso, del impacto ambiental que comporte la reclasificación de suelo rústico de reserva, razonando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 57.2 del Reglamento.

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del Reglamento.

B) Planos de ordenación:

a) Ordenación detallada conjunta del sector o del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones de los sistemas generales, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados por consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del artículo 28 del Reglamento.

c) Análisis comparativo en que se contraste con la anterior la nueva ordenación del ámbito, a los efectos de justificar la mejora.

d) Refundición de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal para el entorno en el que se ubique aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

## 4.2. Estudios de detalle.

4.2.1. Ambito de los estudios de detalle (OD): Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de las alineaciones y las rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Respecto a su aplicación, se hará para Suelo Urbano y se contará con la aprobación del Equipo de Gobierno.

Para su tramitación y aprobación definitiva se regulará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley y el Código de Accesibilidad.

4.2.2. Límites de los Estudios de Detalle (OD): No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan Parcial o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a uno dotacional público.

b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.2.3. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa (RP-TRLOTAU): A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

–Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

–Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50 por 100 de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana

4.2.4. Determinaciones de accesibilidad (OE): Se tendrá en cuenta para la redacción del estudio de Detalle, la Ley y el Código de Accesibilidad.

En cuanto a las rasantes, que pueden ser objeto de modificación por el Estudio de Detalle, se diseñarán de modo que sean itinerarios accesibles.

Por lo tanto, se realizarán de modo que la pendiente longitudinal máxima no supere el 6 por 100, salvo cuando las condiciones topográficas del terreno lo impidan, que se podrá superar dicha pendiente en los siguientes términos:

–Tramos de menos de 3 m de longitud: De 10 a 12 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de entre 3 y 10 m de longitud: 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.

En cuanto a la pendiente transversal será de un 2 por 100 como máxima.

4.2.5. Documentación de los Estudios de Detalle (RP-TRLOTAU): Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito como informático:

A) Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

B) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

C) Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

c) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

## 4.3. Planes Especiales.

4.3.1. Función y determinaciones de los Planes Especiales (OE): Los Planes Especiales complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal.

Los Planes Especiales establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen,

mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto y se precisan en los artículos siguientes.

Para su tramitación y aprobación definitiva se regulará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley y el Código de Accesibilidad.

4.3.2. Clases de Planes Especiales (OE): En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

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

Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operación de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación

Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

4.3.3. Documentos de los Planes Especiales (RP-TRLOTAU): La documentación de los Planes Especiales deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrolle, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte gráfico, como informático.

Integrarán esta documentación los siguientes documentos:

- a) Estudio informativo, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial.
- b) Memoria, descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial.
- c) Estudio o Estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial de que se trate.
- d) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
- e) Cuaderno de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
- f) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
- g) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso.
- h) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

#### 4.4. Proyectos de Urbanización.

4.4.1. Función de los Proyectos de Urbanización (OD): Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Para su tramitación y aprobación definitiva se regulará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley y el Código de Accesibilidad.

4.4.2. Clases de Proyectos de Urbanización (RP-TRLOTAU): Tienen la condición de Proyectos de Urbanización a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2. Proyectos de obras públicas ordinarias y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto:

a) La ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en los Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal.

b) En todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la compleción de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

4.4.3. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (OD): Los proyectos de urbanización definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, 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.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal o el Plan Especial correspondiente.

Cada una de estas obras contendrá las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en el Código de Accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Los proyectos de obras públicas ordinarias podrán delimitar unidades de actuación en los términos previstos en el Reglamento.

4.4.4. Documentación de los Proyectos de Urbanización (RP-TRLOTAU):

A) Los Proyectos de Urbanización se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

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

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Mediciones.

5. Cuadros de precios descompuestos.

6. Presupuesto.

7. En su caso, los estudios y planes de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, las mediciones, cuadros de precios y presupuestos podrán integrarse en la documentación correspondiente a la plica jurídico-económica.

#### 4.5. Programa de Actuación Urbanizadora.

4.5.1. Función de los Programas de Actuación Urbanizadora (OD): Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento, fijando la forma de gestión y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describen las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle de, al menos, anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material y la conclusión de la urbanización

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración, en su caso, y garantía.

Los Programas de Actuación Urbanizadora se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 110 del TRLOTAU 1/04.

Para su tramitación y aprobación definitiva se regulará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley y el Código de Accesibilidad.

#### 4.5.2. Documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora (RP-TRLOTAU):

–Alternativa técnica con la ordenación que complete detalladamente el sector o unidad de actuación, o bien modifique la expresada en el planeamiento. Y Anteproyecto de Urbanización, que contendrá, al menos:

- a) Definición de esquema de las obras de urbanización.
- b) Memoria de calidades.
- c) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modos de obtención y financiación.
- d) Características básicas de la red de evacuación de aguas.
- e) Capacidad portante de la red viaria y directrices de implantación de los demás servicios de urbanización.

–En caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que así lo deseen.

–Proposición jurídico-económica.

- a) Desarrollo de las relaciones entre urbanizador y propietarios.
- b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- c) Parte de los solares o proporción resultantes para la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea pago en metálico.
- d) Incidencia económica en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación o modo de adquisición.

### 5. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO URBANO Y LA EDIFICACION

#### 5.1. Función y ámbito de aplicación (OE).

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal de Recas y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria, para el conjunto del suelo urbano y urbanizable, y su objetivo es fijar las condiciones mínimas que han de cumplir dichos espacios.

Asimismo, estas Normas Generales tienen por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación con independencia de la clase de suelo y del uso.

#### 5.2. Condiciones de Urbanización (OD).

La TRLOTAU 1/04 establece que los terrenos adquieren la condición de solar en Suelo Urbano cuando están completamente urbanizados al contar, como mínimo, con:

- a) Acceso por vía pavimentada.
- b) Suministro de agua potable con caudal suficiente para las edificaciones previstas.
- c) Suministro de energía eléctrica con potencia suficiente para las edificaciones previstas.
- d) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento adecuado.
- e) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías que lo circundan.

Asimismo, las presentes Normas Generales detallan, para las condiciones enumeradas, los siguientes requisitos mínimos que se han de cumplir:

5.2.1. Acceso por vía pavimentada (OD).

5.2.2. Suministro de agua (OD): En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos siguientes:

–Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.

–Agua para riegos, piscinas y otros usos en relación con las características de la ordenación.

–Agua para hidrantes y protección contra incendios.

En cualquier caso, la dotación por habitantes y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Se colocará un hidrante cada 150 mts. medidos sobre los espacios públicos.

Se dispondrá de una red de riego con bocas cada 100 metros lineales de vía pública.

La red de distribución será de fundición diseñada en malla con diámetro mínimo 150 mm. a una profundidad mínima de 0,80 metros. Las conexiones a la red general existente se realizarán con el criterio de red mallada.

Todas las llaves y desviaciones, que no sean de acometidas, así como los cambios de dirección, irán ancladas con hormigón armado; cuando la distancia de estos anclajes sea superior a 200 mts. deberán disponerse otro intermedio.

5.2.3. Suministro de energía eléctrica (OD): El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 0 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía.

La instalación será aprobada por la compañía suministradora.

5.2.4. Evacuación de aguas residuales y pluviales (OD): Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitaria o separativa, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Las aguas pluviales propias de las fincas se verterán a la red de saneamiento, no pudiendo verterse a la vía pública.

Las aguas residuales 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.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Los colectores se construirán mediante canalización tubular de cemento centrifugado con sección mínima de 0,50 m. y profundidad mínima de 2,50 m., en el punto más desfavorable de la arista superior de la canalización.

La dotación de aguas residuales será igual a la del abastecimiento de agua. Para las aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg./hab.

El trazado se realizará por la red viaria y los espacios públicos, que cuenten con un ancho mínimo de 3 m. Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1 por 100.

Las actuaciones que afecten a cauces naturales deberán resolver la incidencia de las máximas crecidas para un periodo de retorno de quinientos años.

5.2.5. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público (OD): Las dimensiones mínimas de la red viaria se especifican en el siguiente apartado de las presentes Normas y, gráficamente, en el plano OE-3.

Respecto a las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de todas las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico o grava cemento, cuyo espesor mínimo será de 25 cm.

Las aceras tendrán las dimensiones necesarias para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios

urbanos. Deberán cumplir la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas, a estos efectos, cuando las dos aceras de una calle tengan 1,50 m. los elementos urbanos de las instalaciones y el mobiliario irán en una sola de las aceras.

Respecto a los elementos urbanos diversos se situarán al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50m. Si es inferior, irán adosados a la pared a una altura superior a 2,10 m del nivel más bajo de la acera.

La calzada irá señalizada, tanto en el suelo como con señales aéreas.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Los báculos se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación de personas, al igual que el resto de elementos urbanos.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Las conducciones discurrirán enterradas siguiendo las determinaciones que establezcan las empresas suministradoras.

#### 5.2.6. Otros:

5.2.6.1. Telefonía (OD): La distribución de la red telefónica vendrá aprobada por la compañía suministradora del servicio.

Las conducciones irán subterráneas.

5.2.6.2. Jardinería (OD): Los espacios libres públicos, las zonas verdes vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación. En su diseño se garantizará el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad para permitir que cualquier persona, con independencia de sus capacidades o limitaciones, pueda disfrutar de estos espacios urbanos.

Respecto a los alcorques de las aceras, estos se deberán proteger con rejillas enrasadas con el pavimento de las mismas con el fin de no obstaculizar el paso peatonal.

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

Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y 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 ajardinadas 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; en cualquier caso, la anchura mínima será de 1,5 m para permitir el paso peatonal, al igual que todas las demás aceras.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

En conclusión, en toda actuación de Jardinería deberá justificarse el cumplimiento de la Ley de ACC para garantizar que cualquier persona, con independencia de sus capacidades o limitaciones, pueda disfrutar de estos espacios públicos urbanos.

5.2.6.3. Mobiliario urbano (OD): Todas las actuaciones deberán ir dotadas de mobiliario urbano consistente en:

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

–Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 100 m<sup>2</sup>

–Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar.

–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.

En cada espacio público accesible, según el artículo 16 del Código de Accesibilidad, como mínimo existirá un elemento de mobiliario urbano accesible para cada uso diferenciado.

Se considera accesible si cumple los requisitos siguientes:

–Ser accesible a través de un itinerario accesible.

–Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura.

–Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios accesibles se sitúan a una altura igual o superior a 2,10m.

–Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40m. de altura.

#### 5.3. Red Viaria.

A) Secciones transversales:

Se determinan tres tipos de vías públicas rodadas:

1. Vías Estructurales (OE):

–Vías estructurales: 15 metros, con acerado doble de 1,5 metros, con calzada para el tránsito de vehículos en dos sentidos de 7,50 metros y plazas laterales de aparcamiento en línea de 2,25 metros.

2. Resto vías (OD):

–Vía de acceso al casco urbano: 20 metros, con acerado doble de 1,5 metros, con calzada para el tránsito de vehículos en dos sentidos de 12,50 metros y plazas laterales de aparcamiento de 2,25 metros.

–Vías de distribución: 12 metros, con acerado doble de 1,5 metros, con calzada para el tránsito de vehículos en dos sentidos de 6,75 metros y una plaza lateral de aparcamiento en línea de 2,25 metros.

–Vías de acceso a parcelas: 10 metros, con acerado doble de 1,5 metros, con calzada para el tránsito de vehículos en dos sentidos de 6,75 metros.

Se establecen las siguientes condiciones (OD):

–Acera mínima: 1,5 metros libres de obstáculos en itinerarios accesibles; 1,0 metros en itinerarios no accesibles.

–Pendiente transversal de la calzada: Pendiente mínima de 1 por 100 y máxima del 2 por 100.

–Ancho mínimo vías públicas peatonales: 6 metros.

B) Secciones longitudinales (OD):

–Distancia máxima entre intersecciones en vías rodadas: 200 metros.

–Distancia máxima entre vías públicas peatonales: 100 metros. A estos efectos, se incluyen las vías rodadas y las zonas verdes.

–Longitud máxima de los fondos de saco: 50 metros.

–Diámetro mínimo de los fondos de saco: 15 metros.

–Pendiente máxima de las vías públicas rodadas:

a) Vías de acceso: 6 por 100.

b) Vías de distribución y principales: 6 por 100.

La pendiente longitudinal no podrá superar el 6 por 100, salvo cuando las condiciones topográficas del terreno lo impidan, de tal modo, que se puede llegar a las siguientes pendientes según la longitud del tramo.

–Tramos de menos de 3 m de longitud: De 10 a 12 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de entre 3 y 10 m de longitud: 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.

#### 5.4. Zonas Verdes o Espacios Libres (RP-TRLOTAU).

Existen tres categorías para las zonas verdes. Estas han de cumplir los siguientes requisitos mínimos para que computen como tales:

a) Áreas de Juego: Pueden ocupar como máximo un 20 por 100 del total de las zonas verdes o espacios libres exigible. Cumplirán las siguientes condiciones:

–Superficie mínima: 200 metros cuadrados.

–Diámetro inscribible: 12 metros.

b) Jardines:

–Superficie mínima: 1.000 metros cuadrados.

–Diámetro inscribible: 30 metros.

–Pueden tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

c) Parques:

–Superficie mínima: 15.000 metros cuadrados.

–Diámetro inscribible: 100 metros.

–Pueden tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

Las reservas de suelo para zonas verdes, según lo establecido en el TRLOTAU 1/04, 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 centralizados.

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

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

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

## 5.5. Condiciones de volumen de la edificación.

5.5.1. Edificabilidad (RP-TRLOTAU): Es el coeficiente que señala las Normas Urbanísticas en función de la superficie de la parcela, unidad de actuación o sector, para determinar, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela, unidad de actuación o sector.

5.5.2. Superficie construida (RP-TRLOTAU): Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela, unidad de actuación o sector.

A los efectos del cálculo de la superficie construida de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuya cara inferior del forjado de suelo de planta baja, se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m. sobre la rasante; por encima de esta cota computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio. Por debajo de esta altura de 1,20 m. se considerará semisótano y no computará a efectos de edificabilidad.

Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

Las terrazas, balcones y porches computarán a la mitad de su superficie.

5.5.3. Superficie ocupada (RP-TRLOTAU): Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados excepto los aleros de cubierta.

5.5.4. Densidad (RP-TRLOTAU): Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en un sector, o unidad de actuación, en función de su superficie.

5.5.5. Altura de la edificación (RP-TRLOTAU): Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara superior del forjado más alto.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

Ha de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en las fachadas y el faldón de la cubierta con pendiente del 50 por 100 con la limitación de la altura máxima de la cumbre. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los conductos de ventilación, los cajones de escaleras y ascensores, accesos de mantenimiento, lucernarios y claraboya.

En las calles con pendiente podrá sobreponerse la altura máxima fijada, siempre que la organización de la edificación así lo aconseje, no pudiendo sobreponerse la longitud del tramo de fachada con altura superior a la máxima, los 8 metros, para las edificaciones de dos plantas y los 11 metros para las de tres plantas.

En los edificios con fachadas a dos calles opuestas de distinta cota o cuando exista diferencia entre la cota de la fachada de la calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta, deberá cumplirse, en ambas fachadas la condición del 50 por 100, que se establece para definir la envolvente, midiéndose la altura de la cumbre a los 2/3 de la fachada más baja.

5.5.6. Altura de piso (RP-TRLOTAU): Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos. Esta altura será como mínimo de 2,80 m. para todos los usos sobre rasante, excepto las zonas de pública concurrencia que será de 3,30 m. En sótanos y semisótanos, el mínimo de esta altura será de 2,70 m.

5.5.7. Aprovechamiento bajo cubierta (RP-TRLOTAU): Corresponde con el aprovechamiento del espacio comprendido entre el último forjado y el plano inclinado de la cubierta. Cuando este plano se interrumpe con una fachada propia retranqueada de la principal del edificio, se llama ático retranqueado.

Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

5.5.8. Retranqueo (RP-TRLOTAU): Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos.

Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

5.5.9. Medianería (RP-TRLOTAU): Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

## 5.6. Condiciones higiénicas de los locales.

5.6.1. Locales vivideros (OD): Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

5.6.1.1. Ventilación (OD): Se garantizará la ventilación de los locales vivideros mediante sistema natural, disponiendo de un hueco practicable de superficie superior a 1/12 de la superficie del local.

5.6.1.2. Iluminación (OD): Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior, no pudiendo dar iluminación a una profundidad superior a 10 metros, con una dimensión mínima de 1/10 de la superficie del local.

5.6.1.3. Distancia a los paramentos exteriores (OD): Todo hueco deberá estar situado a una distancia mínima de 1/3 de la altura total del edificio, de otro paramento exterior y no menor de 3 m. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

En los patios mancomunados, debidamente registrados, las dimensiones mínimas, serán 2 m. a las medianerías y 4 m. entre fachadas de distintas propiedades.

El patio al que da el hueco tendrá una superficie mínima de 9 metros cuadrados, siendo su dimensión menor 2,50 m.

En cualquier caso, para la dimensión de patios de ventilación se aplicará lo dispuesto en el CTE.

5.6.2. Locales exteriores (OD): Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir las condiciones de los locales vivideros, los huecos deberán dar vista a uno de los espacios siguientes:

– Espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, zonas verdes, etc.

– Espacios libres privados, abiertos a los espacios públicos antes señalados, formados por el retranqueo de la edificación.

## 5.7. Condiciones estéticas de la edificación.

5.7.1. Respeto del medio urbano (OD): En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.,) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.,).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

5.7.2. Cuerpos volados y balcones (OD): No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, excepto en las condiciones marcadas en las ordenanzas zonales.

Los balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,30 m., desde el plano de la alineación.

5.7.3. Toldos comerciales (OD): Los toldos se situarán a una altura mínima respecto a la acera de 2,25 m. Su saliente será

como máximo 0,60 m., inferior al ancho de la acera. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos, prohibiéndose los toldos corridos.

5.7.4. Anuncios (OD): Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubiquen.

Sólo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada, manteniendo su ritmo.

En los bienes catalogados estos anuncios únicamente podrán hacer referencia a la actividad que se desarrolle en el interior del edificio; un podrán ser luminosos.

5.7.5. Canalones (OD): Se autoriza el uso de canalones para la recogida de aguas de cubiertas que viertan a la vía pública.

5.7.6. Tendederos de ropa (OD): Se prohíben los tendederos abiertos a la vía pública.

5.7.7. Aparatos de aire acondicionado (OD): Estos aparatos deberán de situarse a una altura superior a los 2,60 m. de la acera y a una distancia superior a 1,50 m. del hueco de otro vecino.

5.7.8. Cerramientos de solares (OD): Todos los solares dispondrán de un cerramiento opaco permanentes en aquellos linderos que sean fachada a la vía pública.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

5.7.9. Cerramientos de parcelas y patios (OD): El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrá una altura mínima de 2,20 m. y máxima igual a la altura de la planta baja; deberá de ser de fábrica en toda su altura. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80 m.

Para el resto de tipologías, los cerramientos serán de fábrica, al menos en una altura de un metro y un máximo de 1,80 m. Por encima de estas alturas se permitirán alambrada o rejería abierta.

Los cerramientos entre linderos no superarán los 2,50 m. de altura medidos en cada punto. Por encima de esta cota solo se permiten cerramientos vegetales.

5.7.10. Protección del arbolado (OD): El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados, deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia.

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservando en buen estado las plantaciones.

## 6. NORMAS GENERALES PARA LOS USOS DE LA EDIFICACION

### 6.1. Objetivo (OE).

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

### 6.2. Definición de los usos según sus características sustantivas.

6.2.1. Uso Global Mayoritario (OE): El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

6.2.2. Uso pormenorizado (OD): El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc....).

6.2.3. Uso compatible (OD): El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

### 6.3. Definición de los usos según sus características funcionales.

6.3.1. Uso Residencial (OD): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie construida de la vivienda.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar: Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Se contempla en este uso la vivienda en división horizontal tumbada, siempre y

cuando en cada parcela no se ejecuten más viviendas de las que podrían realizarse en régimen unifamiliar.

b) Uso Residencial Plurifamiliar: Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario: Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

En los sectores se podrá combinar el uso residencial unifamiliar, plurifamiliar y comunitario.

6.3.2. Uso terciario (OD): Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial: Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso Hotelero: Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) Uso de Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

6.3.3. Uso industrial (OD): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo: Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Uso Industrial de Almacenaje: Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 25 por 100 de la superficie total construida, y el uso residencial destinado al mantenimiento y vigilancia en una superficie máxima del 10 por 100 de la superficie total construida, aparte el resto de usos.

El espacio libre dentro de las parcelas podrá utilizarse para el uso de almacenaje o exposición indistintamente.

6.3.4. Uso Dotacional (OD): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 21.1 y 2 del Reglamento.

c) Uso de Equipamientos: Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

a) Uso de Infraestructuras-servicios urbanos: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas

y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

b) Uso Educativo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

c) Uso Cultural-Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religioso o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

d) Uso Administrativo-Institucional: Aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

e) Uso Sanitario-Asistencial: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

#### 6.4. Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

##### 6.4.1. Condiciones del uso residencial (OD):

a) Condiciones legales: Los edificios destinados a viviendas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que les son de aplicación.

b) Vivienda exterior: Toda vivienda deberá tener un local vividero como mínimo, que cumpla con las condiciones de los locales exteriores. (Norma 5.6.2)

c) Locales vivideros: Se consideran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, los dormitorios así como los despachos, si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda: Toda vivienda se compone, como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto aseo con inodoro, ducha y lavabo.

##### e) Dimensiones mínimas:

—La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio de dos camas con superficie no menor de 11 metros cuadrados. Se podrá inscribir éste último un círculo cuyo diámetro será de 2,50 m.

—En toda vivienda, las superficies mínimas de cuarto de estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o demás usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	<b>ECK</b>	<b>EC</b>	<b>K</b>
Un dormitorio	22	16	7
Dos dormitorios	24	18	7
Tres dormitorios	26	18	8
Cuatro dormitorios	28	20	8

ECK: Suma de las superficies destinadas a estar, comedor y cocina.

EC: Suma de las superficies destinadas a estar y comedor

K: Superficie de la cocina.

—Baño: Superficie mínima 3,50 metros cuadrados.

—Aseo: Superficie mínima 1,50 metros cuadrados.

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda: En las viviendas unifamiliares se recomienda el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

Sin embargo, los edificios destinados a viviendas, deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible, que una la calle o espacio urbano con el portal y a este con los elementos comunes.

Cuando se realice la instalación de ascensor, ya sea de manera obligatoria o por equipamiento del propio edificio, deberá existir un itinerario peatonal practicable, que una el exterior del edificio a través del portal con el ascensor.

Sin embargo, cuando existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente deberán tener accesibles tanto los elementos comunes desde la calle o espacio urbano y el interior de las viviendas reservadas para ellos. Por lo que es más aconsejable que dichas viviendas se ubiquen en planta baja.

Para que un itinerario pueda considerarse accesible debe cumplir los requisitos contemplados en el anexo 2, punto 2.1, Itinerario accesible, del Código de Accesibilidad, entre las cuales destacan:

No debe haber ninguna escalera ni escalón aislado. En el acceso del edificio, se permite un desnivel de 2 cm, que se redondeará o bien achaflanará el canto con una pendiente máxima del 60 por 100.

Los pasos tendrán una distancia mínima de 1,20 m. con un ancho mayor al marcado por el código de accesibilidad de 1,00 para mayor comodidad, para que se pueda inscribir un círculo de ese diámetro en los cambios de dirección.

La puerta de acceso al inmueble dispondrá como mínimo de una hoja de 0,80m y una altura mínima de 2m. En el caso de que dichas puertas tenga dos o más hojas, una de ellas deberá tener una hoja de dimensiones mínimas (0,80 x 2,00 m).

En cada planta del itinerario accesible de un edificio debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro. Cuando exista ascensor se situará enfrente del mismo.

En los dos lados de una puerta, con el fin de facilitar la apertura, debe existir un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, excepto en el interior de la cabina del ascensor.

En cuanto a las rampas para su longitud y pendiente se atenderá a lo señalado en el Documento Básico de Seguridad de Utilización, al ser más restrictivo, donde la longitud mínima del tramo será de 9 m y las pendientes dependiendo de la longitud del tramo serán las siguientes:

—Tramos de menos de 3 m de longitud: 10 por 100 de pendiente máxima.

—Tramos de menos de 6 m de longitud: 8 por 100 de pendiente máxima.

—Tramos de 6 a 9 m de longitud: 6 por 100 de pendiente máxima.

En las rampas, la longitud de las mesetas será de 1,50 m como mínimo y dispondrán de barandas a ambos lados a las alturas determinadas por el código de accesibilidad.

Para que un itinerario pueda considerarse practicable debe cumplir los requisitos contemplados en el anexo 2, punto 2.2, Itinerario practicable, del Código de Accesibilidad, entre las cuales destacan:

No incluye ningún tramo de escalera. Sin embargo, cuando se instale ascensor, sólo se admitirá en el itinerario la existencia de un escalón en la entrada del edificio de como máximo 12 cm. de altura. A ambos lados de un escalón hay un espacio libre plano con una profundidad mínima de 1,20 m.

Los pasos tendrán una distancia mínima de 1,20 m. con un ancho mayor al marcado por el código de accesibilidad de 0,90 para mayor comodidad, para que se pueda inscribir un círculo de ese diámetro en los cambios de dirección.

Las puertas o pasos entre dos espacios, tienen como mínimo, una anchura de hueco de 0,80 m y una altura de 2,00 m.

En los dos lados de una puerta, con el fin de facilitar la apertura, debe existir un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, excepto en el interior de la cabina del ascensor.

En cuanto a las rampas para su longitud y pendiente se atenderá a lo señalado en el Documento Básico de Seguridad de Utilización (DB-SU), al ser más restrictivo, donde la longitud mínima del tramo será de 9 m y las pendientes dependiendo de la longitud del tramo serán las siguientes:

—Tramos de menos de 3 m de longitud: 10 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de menos de 6 m de longitud: 8 por 100 de pendiente máxima.

–Tramos de 6 a 9 m de longitud: 6 por 100 de pendiente máxima.

La longitud de la meseta dispuesta entre los tramos de una rampa con la misma dirección tendrá al menos la anchura de la rampa y una longitud, medida en su eje, de 1500 mm como mínimo, según DB-SU, y dispondrán de barandas a ambos lados a las alturas determinadas por el código de accesibilidad.

e) Condiciones de las escaleras de uso general: En edificios de viviendas son las que comunican las viviendas con el portal y los espacios comunes.

–Anchura mínima en todo su recorrido 1 m.

–Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

–En el rellano que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho mínimo de 1,30 m. En el caso de que dé acceso al ascensor tendrá una anchura mínima de 1,50 m.

–Deberá disponer de luz y ventilación exterior, pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

–La huella de la escalera no podrá ser inferior a 28 cm. y la tabica no podrá ser superior a 18,50 cm. O en su caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

g) Aparcamiento: Será necesario prever, dentro de la parcela edificable al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda, debiendo quedar adscritas a las viviendas antes de la concesión de la licencia de obras.

La Corporación municipal, por causas debidamente justificadas podrá reducir el número de plazas de aparcamiento por vivienda, autorizar su ubicación en solares cercanos o incluso eximir de la obligación de ejecutarlas en las zonas clasificadas como suelo urbano consolidado.

Las plazas de garaje deberán ubicarse en sótano o semisótano en los edificios de viviendas colectivas excepto en las actuaciones en división horizontal tumbada que podrán realizarse también en planta baja. Las viviendas unifamiliares podrán situar el garaje en cualquier planta. Estas posiciones podrán ser modificadas por razones debidamente justificadas a criterio de la corporación.

6.4.2. Condiciones del uso industrial (OD): El uso industrial se clasifica en los siguientes tipos:

A. Compatibles con el uso residencial: Son aquellas actividades industriales inocuas, que no se encuentran incluidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Deben cumplir las siguientes condiciones según su situación:

En planta baja de edificios de vivienda:

–150 metros cuadrados superficie construida máxima.

–La instalación deberá estar insonorizada. Deberán cumplir las normas específicas de este Plan General.

–Potencia máxima utilizada 10 Kw.

En edificios exentos:

–Parcela máxima 600 metros cuadrados.

–Potencia máxima utilizada 50 Kw.

–Altura máxima de la edificación 5 m. salvo lo especificado en la Ordenanza correspondiente.

–La instalación deberá estar insonorizada. Deberán cumplir las normas específicas de este Plan General.

B. Molestas para el uso residencial: Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran calificadas como molestas en el Reglamento de Actividades antes mencionado.

C. Incompatibles con el uso residencial: Corresponden con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

El uso industrial cumplirá las siguientes condiciones:

–Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

–Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

–Cuando la instalación lleve incorporada una vivienda esta tendrá acceso independiente, constituirá un sector de incendio y se encontrará aislada del ruido y de las vibraciones.

–Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte obreros o su fracción. Se dispondrá, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

–Deberá tener dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

–Las industrias garantizarán mediante depuración conveniente la calidad de las aguas residuales, que viertan al colector municipal, siendo obligatoria al menos la instalación de un separador de grasas y una arqueta para el control de los efluentes.

#### 6.4.3. Condiciones del Uso Terciario (OD):

A. Condiciones generales: Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.

Las escaleras interiores de los locales, de uso público, cumplirán con las condiciones siguientes:

–Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, éstas tendrán una anchura mínima de 1 m.

–Número máximo de peldaños en un tramo: 12.

–No se permiten los rellanos partidos o compensados; tendrán una longitud mínima de 1,20 m.

–Dimensión mínima de huella 30 cm; máxima de tabica 16,00 cm.

–Los pasillos interiores de los locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts.

–Habrá barandillas de uso en ambos sentidos de circulación.

–Dispondrán de dos pasamanos.

En el uso terciario, la accesibilidad exigible en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público se realizará de manera que se comuniquen con la vía pública a través de un itinerario accesible, tal y como se establece en el artículo 28 del código de Accesibilidad.

Además, las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberá tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesible.

B. Condiciones del uso de oficinas: Los despachos y los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 metros cuadrados construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Se dispondrá, en la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

C. Condiciones del uso comercial: Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.

Los locales comerciales cumplirán las siguientes condiciones:

–Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos a partir de 200 metros cuadrados construidos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados. Los locales con superficies inferiores a 200 metros cuadrados, tendrán un aseo con lavabo y retrete. Según el artículo 22 del Código de Accesibilidad, los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, de un servicio accesible.

–Los locales dispondrán dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos. La agrupación de locales en un mismo recinto o edificio, se considera, a estos efectos, como un único local.

–La instalación deberá estar insonorizada, cumpliendo las normas específicas de este Plan.

–En edificios con uso residencial los locales comerciales cumplirán las siguientes condiciones:

–Contarán con acceso independiente de la zona residencial.

–Las viviendas no podrán tener comunicación con las zonas destinadas al público.

D. Condiciones de los locales de pública concurrencia: Los locales cumplirán las siguientes condiciones:

–La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

–Los locales estarán insonorizados siguiendo las normas específicas de este Plan General.

–Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,5 m. al que no podrán dar otras dependencias.

–Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción. Según el artículo 22 del Código de Accesibilidad, los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, de un servicio accesible.

–Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos o fracción, dentro de la parcela.

–En edificios con uso residencial este uso se podrá desarrollar en planta baja y sótano, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

–El acceso al local será independiente al de las viviendas.

–No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.

–La instalación deberá estar insonorizada. Deberán cumplir las normas específicas de este Plan General.

–El local constituirá un sector de incendio independiente.

#### E. Condiciones del uso hotelero:

–Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

–La superficie mínima de las habitaciones dobles será 12 metros cuadrados.

–La superficie mínima de las habitaciones sencillas será 7 metros cuadrados.

–Los locales de pública concurrencia integrados en la instalación hotelera cumplirán las condiciones propias de este uso (norma 6.6.3.3.D).

–Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción de la superficie construida.

F. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento: La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 metros cuadrados construidos.

La dimensión mínima de una plaza para coche será 2,30 x 4,70 m. libres. Se garantizará en proyecto el correcto dimensionamiento de las plazas, de los espacios de maniobra y de los recorridos hasta ellas, tanto de acceso como de salida.

##### 1. Clasificación.

##### Por su capacidad.

–Categoría primera: Hasta cinco vehículos.

–Categoría segunda: Hasta treinta vehículos.

–Categoría tercera: Más de treinta vehículos.

##### Por su situación.

–Situación primera: Anexo a la vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.

–Situación segunda: En edificios de otros usos vinculados o no a ellos.

–Situación tercera: En edificios independientes.

2. Condiciones: Los garajes de categorías 2 y 3 cumplirán las siguientes condiciones:

–Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 por 100 de pendiente, y las rampas en curva, el 14 por 100, medidas por su línea media.

–En las salidas directas a la acera, la rampa de acceso deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5 por 100 de 4,5 m. de longitud mínima dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

–La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3,20 mts. y en los tramos curvos 4 m.

–Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 4,70 m.

–La altura mínima libre del garaje será de 2,50 m. que se podrá reducir con los conductos de las instalaciones un máximo de 20 cm.

–Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

–La ventilación estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior a 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono.

–La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico, responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

–Será obligatoria la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.

Además de estas condiciones los garajes en situaciones segunda y tercera deberán cumplir:

–El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, formando un sector de incendios independiente. Se podrá comunicar el garaje con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas resistentes al fuego de cierre automático.

–Dispondrán de un sistema de ventilación forzada propio.

–Deberá disponer para la recuperación de aire de un hueco mínimo, en cada planta, de 1 metros cuadrados por cada 200 metros cuadrados de garaje.

Condiciones de accesibilidad: Cuando el aparcamiento se ubique en edificios públicos y en edificios con viviendas accesibles, las plazas deberán cumplir las siguientes dimensiones:

–Dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 m por 5 m.

–Tiene 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 aproximación está comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.

–Está señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

6.4.4. Condiciones del Uso Dotacional (OD): Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros, salvo que disponga de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 metros cuadrados<sup>2</sup> construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados o fracción. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie construida.

En el uso dotacional, tanto si se destina a equipamiento como a zona verde, se garantizará su acceso y utilización a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial.

## 7. NORMA GENERAL PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

### 7.1. Ambito de aplicación (OE).

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios incluidos en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de la provincia de Toledo, así como aquellos edificios que con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de recuperación y salvaguardia del patrimonio arquitectónico e histórico.

El presente Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos en el municipio de Recas responde a lo dictado en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 248 de 2004), en el que expresamente se señala el Catálogo como parte de la documentación del Plan de Ordenación Municipal.

## 7.2. Condiciones de Protección (OE).

1. El Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos, se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

2. Los Planes Especiales que pudieran redactarse y que afecten a ámbitos urbanos o conjunto de edificaciones, donde se presente edificación que presente interés por los valores que tenga deberán adscribirse a las normas generales.

## 7.3. Régimen de aplicación (OE).

1. Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán por lo determinado en la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores. Estos elementos y los bienes inmuebles, se regirán por la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

2. Cuando el elemento catalogado no se incluya en el ámbito de ningún planeamiento incorporado que cuente con normativa de Protección, y esté afectado por la regulación de la Zona de Ordenanza que le corresponda, le será de aplicación la presente Normativa de Protección, en lo tocante al régimen de actuaciones y usos permitidos, y las regulaciones de su Zona de Ordenanza serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa, salvo especificación en contra.

## 7.4. Concesión de licencias. Competencias (OE).

En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bien de Interés Cultural integrantes del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano competente de la Consejería de Educación y Cultura.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo que conforme a la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se efectúen sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la citada ley, en los edificios considerados Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 de la citada Ley.

## 7.5. Catálogo de Bienes y grados de protección (OE).

A partir del análisis de las edificaciones y elementos protegidos en este catálogo se ha establecido el siguiente grupo:

Bienes Culturales (BC):

El Plan de Ordenación incluye los edificios que presentan cierto valor cultural- artístico.

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos, artísticos y arquitectónicos de los Bienes Culturales, que aún se conservan, el Catálogo de Bienes y Elementos los ha clasificado en tres grados en función de los valores a proteger.

1. Nivel de protección Integral: Incluye las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

2. Nivel de protección Parcial: Incluye las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico deban ser objeto de una protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

3. Nivel de protección Ambiental: Incluye las construcciones y los recintos que aún no presentando de forma individualizada, o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

La protección será extensible a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

## 7.6. Efectos sobre el planeamiento (OE).

Serán de aplicación además todas las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal en tanto no contradigan lo dispuesto en estas Normas de Protección.

## 7.7. Efectos sobre la propiedad (OD).

1. Seguridad, salubridad y ornato: Los propietarios de toda clase de edificaciones y elementos deberán mantenerlos en buenas

condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas Generales de Protección y en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios de catalogación integral o parcial, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar en el mismo o en los edificios colindantes, atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación o peligro de desaparición del inmueble o de sus elementos de interés.

2. Declaración de Ruina: La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística y en el presente Plan de Ordenación Municipal.

En los edificios incluidos en el Catálogo deberán mantenerse aquellas artes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustadas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al TRLOTAU o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y parcial de protección, salvo en el caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación corresponden íntegramente a la titular del inmueble.

Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y parcial) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

La autorización de demolición de los edificios catalogados en el nivel de protección ambiental que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

## 7.8. Tipos de obras (OD).

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios y elementos catalogados son los siguientes:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Nueva planta.

a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones ornato e higiene del edificio.

Dentro de este apartado se consideran las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco y pintura.

b) Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio con relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos estructurales y de organización el espacio interior.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral o Parcial en los que la rehabilitación tenga por objeto la adecuación a usos públicos podrán realizarse nuevos forjados, entreplantas y otras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates

f) Obras de nueva planta aquellas que sustituyen completa o parcialmente el bien catalogado. En todo caso, la autorización de las obras deberá ser motivada y simultánea al nuevo proyecto, que deberá ser fiel en la reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico, a los valores definitorios del ambiente protegido.

## 7.9. Condiciones de las obras (OD).

A fin de conseguir los objetivos de conservación del patrimonio histórico-arquitectónico las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones siguientes:

1. Obras de conservación: No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y se deberán utilizar siempre que sea posible los mismos materiales originales existentes o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color forma y aspecto, utilizando además los sistemas constructivos originales.

2. Obras de restauración: Los materiales a emplear se ajustarán a los originales existentes admitiéndose no obstante la introducción de otros materiales, así como la recuperación de huecos y ritmos siempre que se justifique convenientemente.

3. Obras de consolidación: Se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

4. Obras de rehabilitación: En obras de rehabilitación deberá mantenerse en todo caso el aspecto exterior del edificio así como sus características estructurales respetando sus identidades morfológicas.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio o que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas a no ser que expresamente se autorice.

5. Obras de reestructuración: En obras de reestructuración deberá mantenerse en todo caso el aspecto exterior del edificio mediante la conservación de las fachadas exteriores y los remates. Los acabados de las mismas deberán ser con materiales semejantes a los del entorno próximo. La estructura del edificio se podrá modificar.

6. Obras de nueva planta: Se podrán realizar toda clase de obras siempre que se mantenga la tipología del entorno, materiales y color.

Dichas obras deberán de contar con la autorización del Ayuntamiento.

Según el grado de protección se permitirá una u otras obras según la tabla siguiente:

Actuaciones	Protección Integral A	Protección Integral B	Protección Ambiental C
Conservación	Actuación permitida	Actuación permitida	Actuación permitida
Restauración	Actuación permitida	Actuación permitida	Actuación permitida
Consolidación	Actuación permitida	Actuación permitida	Actuación permitida
Rehabilitación	Actuación no permitida	Actuación permitida	Actuación permitida
Reestructuración	Actuación no permitida	Actuación no permitida	Actuación permitida
Nueva planta	Actuación no permitida	Actuación no permitida	Actuación permitida

## 7.10. Condiciones particulares por nivel de protección.

1. Protección Integral (OE): Son los edificios que se señalan con tal protección en el listado de Bienes y Edificios Protegidos.

A) Obras permitidas: En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración, conservación y consolidación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los, elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

1) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2) La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3) Las obras excepcionales de acomodación predistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

B) Usos: En general que la Protección Integral sobre un edificio supone el mantenimiento de los usos existentes. Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones.

1) Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos, tanto dotacionales como no.

2) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos rotacionales.

3) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

2. Protección Parcial (OD): Son los edificios que se señalan con tal protección en el listado de Bienes y Edificios Protegidos.

A) Obras permitidas: En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se podrá autorizar:

1) Se permitirán los usos permitidos en los edificios de Protección Integral, además de las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, las fachadas y demás elementos propios.

2) La demolición de algunos de los elementos, cuando su aportación sea escasa para la definición del conjunto, para la mejor conservación del inmueble.

B) Aprovechamiento: Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

C) Alineaciones de la Edificación: La obligación de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes así como las tapias y cerramientos de los espacios libres no edificables vinculados.

D) Usos: La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Parcial supone el mantenimiento de los usos existentes excepto en los siguientes supuestos.

1) Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.

2) Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos, sean rotacionales o no.

3) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos rotacionales.

4) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

3. Protección Ambiental (OD): Son los edificios que se señalan con tal protección en el listado de Bienes y Edificios Protegidos.

A) Obras permitidas: En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se podrá autorizar:

1) La demolición del edificio. Se intentará conservar la fachada y recuperar la formación de cubierta, permitiéndose en su caso alcanzar la altura máxima permitida por el Plan.

Este nuevo proyecto deberá ser fiel en la reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico, a los valores definitorios del ambiente protegido.

2) La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

3) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

B) Aprovechamiento: Será el volumen construido o aquel expresamente que se determine en este Catálogo o en las correspondientes Zonas de Ordenanza.

C) Alineaciones: La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.

D) Usos: La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes.

1) No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Parcial.

2) En todo caso se deberán cumplir las condiciones que se determinan en el Plan de Ordenación Municipal.

## 7.11. Criterios de la intervención (OD).

1. El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose éstas en la ficha correspondiente del catálogo.

3. En todos los edificios catalogados las obras tenderán a recuperar las características originales del elemento o edificio protegido o parte del mismo.

4. Las obras deberán eliminar los impactos negativos existentes en el edificio o elemento.

5. Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en los niveles integral y parcial, salvo que la ficha de catalogación lo permita.

6. Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original.

## 7.12. Entornos de afección (OD).

La parcela en la que se asienta los edificios de Protección Integral, se considera indivisible, debiendo de respetarse su espacio libre y ajardinamiento.

Los entornos de afección son obligatorios cuando exista un Bien de Interés Cultural (BIC). En la actualidad, en el municipio de Recas no hay ningún inmueble sobre el que exista expediente de incoación o declaración sobre el mismo.

## 8. NORMA GENERAL PARA LA PROTECCION DEL MEDIO

### 8.1. Barreras arquitectónicas.

8.1.1. Legislación (RP-TRLOTAU): Son de obligado cumplimiento las disposiciones siguientes:

–Ley 1 de 1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha.

–Decreto 158 de 1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

8.1.2. Contenido de los proyectos (OD): Los proyectos que se presenten para la solicitud de licencia de obra o de primera ocupación, así como los de urbanización, deberán incluir un anexo a la memoria que acredite el cumplimiento de las disposiciones anteriores, y un plano señalando los itinerarios accesibles.

### 8.2. Ruido.

#### 8.2.1. Niveles de ruido (OD):

A) En el medio ambiente exterior: Los niveles de ruido medido en la vía pública o espacios exteriores de los edificios deberán mantenerse inferiores a los siguientes niveles:

Zona	Horario diurno	Horario nocturno
Residencial	55 dBA	35 dBA
Industrial	70 dBA	60 dBA

Se entiende por horario diurno el comprendido entre las 8,00 y las 23,00 horas y el nocturno entre las 23,00 y las 8,00 horas.

En las carreteras estos niveles podrán aumentar en 10 dBA.

B) En el interior de los edificios: El nivel de ruido de fondo, en el interior de los locales o edificios, no se podrá superar los siguientes niveles:

Actividad	Horario diurno	Horario nocturno
Vivienda	40 dBA	30 dBA
Sanitario	25 dBA	20 dBA
Hoteles	40 dBA	30 dBA
Docencia	40 dBA	40 dBA
Comercio	45 dBA	45 dBA

Se entiende por ruido de fondo el ruido ambiental que existe ajeno a la actividad que se desarrolla en el local.

En los locales de pública concurrencia el nivel sonoro máximo no podrá superar los 85 dBA, medido en cualquier punto del local que tenga acceso el público.

C) Ruido soportado en el interior de la vivienda: El ruido producido por una actividad no podrá afectar en el interior de una vivienda con un nivel de ruido superior a 5 dBA por encima del ruido de fondo. Para calcular estos niveles se medirá el ruido de fondo, en el interior de la vivienda, con la actividad parada y con la actividad en marcha, comprobando la diferencia.

8.2.2. Responsabilidad de las emisiones (OD): Serán responsables de las emisiones de ruido las actividades que las generen, los cuales deberán poner los medios suficientes para corregir esta perturbación.

### 8.3. Evacuación de aguas (OD).

Toda actividad deberá garantizar la calidad de las aguas que vierte, tanto a la red de saneamiento municipal como al cauce público, cuando así sea.

Toda actuación deberá contribuir en la depuración de las aguas que vierte.

### 8.4. Escombros y vertidos sólidos (OD).

El vertido de residuos sólidos y materiales inertes se llevará a cabo en los lugares que asigne el Ayuntamiento, que deberá estar en consonancia con el vigente Plan de Gestión de Residuos, las Directivas de la C.E.U. y en especial la Ley 20 de 1998 sobre Residuos y los Reales Decretos 833 de 1988 y 952 de 1997, de desarrollo de la ley sobre residuos tóxicos y peligrosos.

Cuando estos lugares no estén controlados por la administración se deberá presentar un programa de rehabilitación de la capa vegetal.

## 8.5. Normativa medio ambiental (OD).

Además de la normativa básica de aplicación desde el punto de vista medio ambiental que se relaciona en el «anexo: legislación ambiental vigente», se tendrán en cuenta las medidas que a este respecto establece el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al Plan de Ordenación Municipal.

## 9. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO

### 9.1. Ámbito de aplicación (OE).

Las Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano son de aplicación en el ámbito definido en los planos por el «límite del suelo urbano».

Los terrenos que por el desarrollo del planeamiento, fijado en las Normas, se incorporan al suelo urbano se regirán por su propia normativa.

Cuando los terrenos coincidan con ámbitos de protección o de prevención de la Carta Arqueológica, deberán cumplir para el desarrollo de los mismos con lo estipulado en la Carta arqueológica para el ámbito del que se trate.

### 9.2. Aprovechamiento urbanístico (OE).

El aprovechamiento máximo de una finca o solar viene fijado por el cumplimiento de cada una de las determinaciones, que establece la Ordenanza, que le es de aplicación, cuyas limitaciones son máximas o mínimas no superables.

### 9.3. Fichas de desarrollo (OE).

En las fichas se señalan las condiciones que han de cumplir cada una de las actuaciones. La ordenación que figura en ellas prevalece frente a las condiciones de la Ordenanza.

9.3.1. Sistemas generales (OE): No se podrá modificar la ubicación de los sistemas generales.

9.3.2. Sistemas locales (OD): Podrá modificarse la ubicación de los equipamientos y zonas verdes interiores, no así los sistemas generales.

Las superficies que figuran en las fichas son orientativas, debiendo ajustarse, en el PAU, a los criterios que gráficamente se señalan en el Plan y a las obligaciones del TRLOTAU.

### 9.4. Condiciones para el desarrollo.

El suelo urbano se desarrollará mediante tres fórmulas distintas:

Primera: Por aplicación directa de estas Normas.

Segunda: Por unidades de actuación.

Tercera: Por Planes Especiales.

9.4.1. Normas de aplicación directa (OD): Serán de aplicación sobre el suelo urbano consolidado.

Una parcela no podrá ser edificada en tanto no reúna las condiciones de solar, de acuerdo con el apartado 5.2, «Condiciones de urbanización», salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

Para autorizar la edificación en una parcela, que no tenga la condición de solar serán precisos los siguientes requisitos:

–En el momento de solicitar la licencia, el interesado, se comprometerá a realizar las obras de urbanización y edificación simultáneamente.

–Estas obras de urbanización darán servicio únicamente a la parcela objeto de la licencia.

–Deberá constituir una fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización.

–Se deberá comprometer a no utilizar los edificios en tanto no este la parcela urbanizada.

Siempre que una parcela proceda de la segregación o parcelación de una finca matriz, además de cumplir las condiciones expuestas, deberá tener aprobado el proyecto de segregación o parcelación correspondiente a la totalidad de la finca matriz y cedidos los terrenos destinados a uso público.

9.4.2. Actuaciones mediante Unidades de Actuación (OD): Será de aplicación este régimen en el suelo urbano no consolidado y en el suelo consolidado cuando dos o más parcelas requieran obras de urbanización.

9.4.2.1. Unidades de Actuación definidas en el Plan de Ordenación (OD): En el suelo urbano, el Plan General, define unas unidades de actuación (U.A.), que tienen como finalidad la equidistribución entre sus propietarios de los beneficios y cargas que la actuación urbanística conlleva.

Los terrenos con edificación consolidada, siempre que no se avenga al aumento de aprovechamiento que conlleva la actuación, podrán ser excluidos de las obligaciones de cesión, pero no de las cargas de urbanización. Aquella parte de la finca que se considere exenta será indivisible debiendo constar así en el PAU y en el Proyecto de Reparcelación para su posterior inscripción en el Registro.

Se consideran consolidados dentro de la ordenación las edificaciones y proyectos de edificación legalmente autorizados a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal.

Las unidades de actuación, se deberán desarrollar de forma unitaria mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

Se respetará el viario, el equipamiento y las zonas verdes de Sistemas Generales que señalan las Normas, situándose el aprovechamiento en el resto de los terrenos.

Cuando se pretenda modificar la ordenación propuesta en la ficha, respetando en todo caso los Sistemas Generales, el P.A.U. tendrá el contenido de Estudio de Detalle o la figura de planeamiento que corresponda.

Se tendrá en cuenta la presencia del arroyo si este afecta a algún desarrollo urbanístico, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU. Se deberá obtener el informe del órgano competente en materia de aguas que fije la anchura de la banda de protección de los tramos de los cauces que se encuentran rodeados de suelo urbano.

9.4.2.2. Unidades de actuación no señaladas en el Plan de Ordenación (OD): Cuando se requiera la apertura de nuevo viario no señalado en el Plan de Ordenación Municipal o cuando dos o más parcelas requieran obras de urbanización, se deberá constituir la Unidad de Actuación que abarque todas las fincas afectadas, actuándose a continuación como las Unidades del apartado anterior.

9.4.2.3. Otras condiciones (OD): Todas las Unidades de Actuación, deberán ceder el aprovechamiento que se marca en su ficha correspondiente, según el artículo 69 del TRLOTAU, así como las dotaciones señaladas en el artículo 31 del TRLOTAU, debiendo de ajustarse, a estos efectos, las superficies que se señalan en las fichas.

Se deberán ceder, asimismo, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en la actuación.

Las obras deberán realizarse, en el plazo señalado en cada ficha, que con carácter general se eleva a cuatro años desde la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

La delimitación de las Unidades de Actuación no previstas en las Normas, así como la modificación de las ya delimitadas, se aprobará en el contexto del PAU correspondiente.

9.4.3. Desarrollo por Planes Especiales (OD): El desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan de Ordenación para la implantación de las infraestructuras generales, podrá realizarse mediante la formulación del correspondiente Plan Especial.

Así mismo, podrán redactarse Planes Especiales para la protección del medio urbano, para su conservación y mejora y en general para todos aquellos fines previstos por el TRLOTAU 1 de 2004, para los Planes Especiales de Reforma Interior.

De acuerdo con el artículo 86.1.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento:

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada del ámbito que comprendan.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora acomodan la Ordenación Detallada (OD) y, en su caso, Estructural

(OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas relevantes, modificando una, y en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicios de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

9.4.4. Suelo Urbano no Consolidado sometido a unidades de actuación urbanizadora (UA) según TRLOTAUY artículo 45.1.A) b) y artículo 45.3.B): Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), los siguientes ámbitos. Todos ellos se remiten al correspondiente PER para su ordenación detallada:

PERI 01, PERI 02, PERI 03

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas urbanísticas de cada uno de ellos.

9.4.5. Suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior PERI según TRLOTAUY artículo 45.1.A) a) y artículo 45.3.A) a): Se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal POM, como suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a Unidades de Actuación Urbanizadora, los siguientes ámbitos de Unidades de Urbanización. Todas ellas tienen ordenación detallada:

UA01 hasta la UA19

Las determinaciones de ordenación estructural y parámetros básicos de estos ámbitos se recogen en las correspondientes fichas urbanísticas de cada uno de ellos.

## 10. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE

### 10.1. Ambito de aplicación (OE).

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así recogidos por el Plan de Ordenación Municipal, sobre el que será de aplicación las presentes Normas.

Cuando los terrenos coincidan con ámbitos de protección o de prevención de la Carta Arqueológica, deberán cumplir para el desarrollo de los mismos con lo estipulado en la Carta arqueológica para el ámbito del que se trate.

### 10.2. Aprovechamiento urbanístico.

10.3.1. Aprovechamiento lucrativo (RP-TRLOTAU): El aprovechamiento urbanístico de cada sector será el resultado de aplicar la ordenanza que figura en la ficha, sobre la superficie edificable, sin que se sobrepase la densidad señalada.

10.3.2. Aprovechamiento apropiable (RP-TRLOTAU): El aprovechamiento apropiable para los particulares y el de cesión para el Ayuntamiento se encuentra fijado en cada una de las fichas parciales para los sectores de acuerdo con el artículo 68 del TRLOTAU.

### 10.3. Condiciones para su desarrollo (OD).

El Plan de Ordenación Municipal divide el Suelo urbanizable en sectores que tendrán, cada uno de ellos, la consideración de área de reparto.

Los pasos a seguir para establecer la ordenación detallada de los sectores serán los siguientes.

A. La ordenación detallada de cada sector que no se haya establecido en el Plan de Ordenación Municipal, así como el complemento y la mejora establecida en éstos, se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que deberá abarcar todo su ámbito.

B. Los sectores podrán dividirse en unidades de actuación, si así lo establece el Plan Parcial, siempre que queden suficientemente garantizados los siguientes extremos:

–El reparto de beneficios y cargas entre todas las unidades de actuación que comprenden el sector. Para ello, el Plan Parcial, deberá definir las cesiones que corresponde a cada unidad.

–Los servicios urbanos que afectan a más de una unidad, debiendo, el Plan Parcial, dimensionar las infraestructuras generales

C. Para que un particular, sea o no propietario, pueda promover un Plan Parcial será necesario que adquiera la condición de Urbanizador, para lo cual deberá tramitar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de

acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 110 del TRLOTAU 1 de 2004.

D. El Programa de Actuación Urbanizadora deberá abarcar Unidades de Actuación completas.

E. Para la realización de las obras de urbanización, será necesario la formulación de un Proyecto de Urbanización que incluya aquellas infraestructuras exteriores que sean necesarias para dar servicio a la actuación.

F. Será necesario la tramitación de un Proyecto de Reparcelación, para la materialización del reparto de los beneficios y las cargas que conlleva la actuación, así como las cesiones reglamentarias.

G. Se tendrá en cuenta la presencia del arroyo si este afecta a algún desarrollo urbanístico, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU. Se deberá obtener el informe del órgano competente en materia de aguas que fije la anchura de la banda de protección de los tramos de los cauces que se encuentran rodeados de suelo urbanizable.

### 10.4. Obligaciones de los propietarios (OD).

La clasificación y el desarrollo del Suelo Urbanizable conllevan, para el urbanizador y los propietarios, las siguientes obligaciones:

A. Sufragar los gastos de urbanización de acuerdo con lo señalado en el apartado 4.5.2.4. incluyendo tanto los sistemas interiores y generales que se encuentren dentro del sector, como las infraestructuras exteriores que se precisen para dar servicio a la actuación.

Así mismo, deberán contribuir, en la medida que les afecte, en los costos de los servicios municipales, tales como; depósitos de agua, depuradora, etc.

B. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como la prestación de los servicios urbanos, en tanto no sean cedidos al Ayuntamiento

C. Las redes de agua, saneamiento y alumbrado público, serán cedidas por el urbanizador al Ayuntamiento.

D. Ceder, a favor del Ayuntamiento, las superficies de terrenos siguientes totalmente urbanizadas:

–Sistemas Generales: en la cuantía y lugar que determinan estas Normas.

–Sistemas Interiores: en la cuantía que determina el TRLOTAU 1 de 2004, ubicados en los lugares que establecen las Normas como preferentes. Para el cómputo de estas cesiones, se descontará a la superficie del sector la de los Sistemas Generales.

–Suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de cada sector.

–Están exentos de la obligación de estas cesiones aquellos terrenos, que se encuentran consolidados, cuya actividad esté legalmente autorizada y no se avengan al aumento de aprovechamiento que conlleva la actuación. Aquella parte de la finca que se considere exenta será indivisible debiendo constar así en el PAU y en el Proyecto de Reparcelación para su posterior inscripción en el Registro.

–Se consideran consolidadas las edificaciones legalmente autorizadas.

E. Cumplir los plazos de ejecución establecidos en la ficha de cada sector. Estos plazos cuentan desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, hasta la recepción provisional de las obras de urbanización.

### 10.5. Obras y proyectos de urbanización (OD).

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Podrán autorizarse las obras simultáneas de edificación y urbanización, cuando se den los siguientes supuestos:

–Que se haya aprobado el Proyecto de Urbanización.

–Que se preste fianza, de forma legal, y en cuantía suficiente para garantizar la total ejecución de las obras, hasta completar la urbanización, así como las acometidas de los servicios urbanos con las redes municipales.

–Que junto a la solicitud de Licencia de edificación, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total terminación de la urbanización.

## 11. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

### 11.1. Ambito de aplicación (OE).

Las presentes Normas serán de aplicación en el Suelo Rústico que se señala en el Plano OE-1 de Clasificación del Suelo.

Esta clase de suelo se divide en dos categorías:

- A) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- B) Suelo Rústico de Reserva.

Cuando los terrenos coincidan con ámbitos de protección o de prevención de la Carta Arqueológica, deberán cumplir con lo estipulado en la Carta arqueológica para el ámbito del que se trate.

### 11.2. A) Suelo rústico no urbanizable de especial protección (RP-TRLOTAU).

Está formado por los terrenos que por sus especiales características (ambientales, paisajísticas o culturales) o por su aprovechamiento (agrícola, extractivo, infraestructural etc.) merecen un tratamiento especial.

Los proyectos de construcción y las autorizaciones de actividades que supongan un cambio del estado actual de los terrenos protegidos deberán someterse a Evaluación Ambiental por parte del órgano competente.

En el presente Plan se distinguen las siguientes categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, tal y como se refleja en el plano OE-1:

A a) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural Paisajística, Cultural o del Entorno.

A. a) 1. Protección Ambiental: Se clasifican los terrenos en una franja de 100 m a ambos lados del Río Guadarrama y del Arroyo Vallehermoso, por confluir en el los dos tipos de protección, al ser un cauce fluvial y por su condición de área de interés natural.

A. a) 2. Protección Natural: Se clasifican los terrenos situados en una franja de 100 m a ambos lados del resto de arroyos y regatos y los terrenos correspondientes a la Vereda de Yunclillos y la de Cobeja.

A. a) 3. Protección Cultural: Se clasifican los terrenos que forman las Areas de Protección señaladas en la Carta Arqueológica por la existencia probada de restos arqueológicos.

A b) Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamiento.

A. b) 1 Protección de las infraestructuras. Carreteras: Se clasifican los terrenos a ambos lados de las siguientes carreteras:

- a. TO-4441-V Yunclillos a Recas
- b. TO-4112-V Recas a Lominchar
- c. TO-4440-V Recas a N-401

A. b) 2 Protección de las infraestructuras. Lineas eléctricas: Se clasifican los terrenos a ambos lados de la línea eléctrica

No se observan motivos por los que los demás terrenos de suelo rústico merezcan un régimen especial de protección, por lo que se califican como Suelo Rústico de Reserva.

11.2.1. Protección natural (OE): Esta protección alcanza a la flora arbórea y arbustiva propia de las galerías fluviales, en especial chopos, fresnos y olmos, en una franja de terreno de 100 m, a ambos márgenes del río Guadarrama y del Arroyo Vallehermoso, medido desde la cota de su máxima crecida

En general, no se permite ningún tipo de actividad, se podrá permitir de una manera excepcional, los usos, actividades y actos enumerados para suelo rústico de reserva, siempre que sea para la mejor conservación de la vegetación o hábitat a proteger.

11.2.2. Protección ambiental (OE).

–Arroyos: Esta protección alcanza a la flora arbórea y arbustiva propia de las galerías fluviales, en especial chopos, fresnos y olmos, en una franja de terreno de 100 m, a ambos márgenes del Arroyo Seco, Arroyo de Fuensanta, Arroyo del Soto, Arroyo de la Presa, Arroyo de Peronilla y los diversos Regatos.

La única actividad permitida será la agrícola y ganadera, así como los actos no constructivos precisos para su utilización y explotación, siempre que no afecte a la vegetación a proteger.

Se prohíben los demás usos, en especial las instalaciones y construcciones, así como las actividades extractivas y todas aquellas que conlleven movimientos de tierras.

–Vías pecuarias: En cuanto a las Vías Pecuarias, la Vereda de Yunclillos y la de Cobeja, la protección alcanzará todo su ancho legal de 20,89, medido su mitad desde el eje de la misma, más 3m de zonas de protección a cada lado.

Solo se permiten las actividades de mantenimiento y conservación.

Se prohíben toda clase de edificaciones e instalaciones, solo permitiéndose su uso para el paso del ganado y como camino.

#### 11.2.3. Protección cultural (OE).

Esta protección comprende todos los espacios protegidos indicados en el plano:

- Los ámbitos de Protección de la Carta Arqueológica.
- La Explanada de la Virgen de la Oliva.

En general, no se permite ningún tipo de actividad, se podrá permitir de una manera excepcional, los usos, actividades y actos enumerados para suelo rústico de reserva, siempre que sea para uso recreativo.

Se cumplirá lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998.

11.2.4. Para la protección de las infraestructuras. Carreteras (OE): Las carreteras que tienen influencia en el municipio de Recas son las siguientes:

- TO-4441-V - Carretera de Yunclillos a Recas.
- TO-4112-V - Carretera de Recas a Lominchar.
- TO-4440-V - Carretera de Recas a A-42.

Las dos primeras son dependientes de la Diputación y la tercera de la Comunidad. En ningún caso son autopistas, autovías, vías rápidas o variantes de población.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 23 y 25 de la Ley 9 de 1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada posteriormente por la Ley 7 de 2002, pertenecen al Dominio Público los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma y a la zona de servidumbre las dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m.

Las zonas de Dominio Público y de Servidumbre de las carreteras, se clasifican por el Planeamiento como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras, según la disposición adicional segunda del Decreto 242 de 2004 que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Los usos permitidos en la Zona de Dominio Público y de Servidumbre son los contemplados en el Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812 de 1994, de acuerdo con la siguiente tabla:

	Dominio público	Servidumbre
Plantación de arbolado	NO	SI
Conducciones subterráneas	Excepcionalmente SI	SI*
Obras subterráneas	SI*	
Cerramientos	NO	SI*
Mov. Tierras y explanación	NO	SI*

SI\* Estos Usos se hacen con condiciones

Según artículo 94 del Reglamento de Carreteras, año 1994.

11.2.5. Protección de Infraestructuras Eléctricas (OE): Esta protección comprende los terrenos ocupados por las líneas eléctricas y sus bandas de protección, como se indica en el plano correspondiente. En el suelo calificado en el presente POM se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario
- Usos forestales y cinegético
- Infraestructuras de titularidad pública

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial vigente:

–Real Decreto 223 de 2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09.

–Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución,

comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

–Decreto 2619 de 1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10 de 1966, de 18 de marzo, sobre explotación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

La plantación del arbolado se prohíbe en la proyección y proximidades de las líneas de menor distancia de:

- Línea de 45KV: 2 metros
- Línea de 138 KV : 3 metros
- Línea de 380 KV: 5.5 metros

Se cumplirá lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Suelo rústico de la Ley 2 de 1998.

### 11.3. Suelo rústico de reserva (OE).

Está formado por el resto de los terrenos, no incluidos en el apartado anterior, que no se consideran necesarios para el desarrollo urbano.

Podrán realizarse los siguientes actos:

–Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, siempre que no impliquen movimientos de tierras.

–Vallados y cerramientos de parcelas.

–Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, siempre que no afecte a elementos estructurales ni modifique su aspecto exterior.

–Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, siempre que éstas sean necesarias para la explotación de la finca o fincas a la que se vinculan, debiendo guardar una proporción adecuada.

–Vivienda unifamiliar aislada, vinculadas a las instalaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no exista peligro de formación de núcleo urbano y no haya finalidad urbanizadora al no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

–Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que deban implantarse en el medio rural.

–Explotaciones extractivas y mineras. Las actividades extractivas no podrán desarrollarse por debajo de la máxima oscilación del nivel freático, prohibiéndose la creación de lagunas residuales.

–Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

Y quedan prohibidos los siguientes actos:

–Los no señalados en los apartados anteriores.

–No se autorizan las obras de urbanización que den servicio a más de una instalación o vivienda.

–Actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

### 11.4. Condiciones a cumplir por las edificaciones en suelo rústico.

#### 11.4.1. Condiciones de volumen (OE):

–Tener el carácter de aisladas.

–Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos.

–Retranquearse, como mínimo, quince metros a eje de caminos o vías de acceso.

–Los cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán de situarse a una distancia mínima de 5 metros del eje de dichas vías.

–Altura máxima de la edificación: dos plantas y 8,50 m a la cumbre, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

–Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup> por edificio.

#### 11.4.2. Condiciones estéticas (OE):

–Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, empleándose para su construcción los invariantes y materiales de la arquitectura tradicional.

–Los paramentos exteriores deberán de quedar totalmente terminados.

#### 11.4.3. Condiciones para impedir la formación de núcleos de población (OE):

–No podrá construirse más de una edificación por parcela o finca.

–La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una edificación, habrá de tener una superficie mínima de 1,50 Ha.

–La distancia de toda nueva edificación al límite del suelo urbano y urbanizable será de 300 m.

–La distancia entre los centros de gravedad de dos edificaciones será de 100 m.

–Para la autorización de toda nueva edificación, se tendrá en cuenta su relación con las tres viviendas más próximas, de tal forma que la superficie delimitada por el cuadrilátero construido uniendo los centros de gravedad de las plantas de cada una de las cuatro viviendas, no sea inferior a 4 Ha.

### 11.5. Tramitación de actos en suelo rústico (OE).

El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares en el suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección se especifica en el artículo 64 del TRLOTAU 1/04. Se precisará para su legitimación de licencia municipal, y en algunos casos será necesario contar con la calificación urbanística adecuada, procedimiento cuya tramitación también se detalla en dicho artículo del TRLOTAU 1/04.

### 11.6. Régimen a aplicar en las instalaciones existentes (OE).

Las instalaciones existentes llevadas a cabo con anterioridad a la aprobación del presente plan se considerarán con calificación urbanística siempre que estuviesen legalmente autorizadas. En cualquier caso, no se podrá modificar el uso ni la actividad para la que fueron autorizadas, ni se podrá acometer la ampliación, reforma o cambio de titularidad de estas instalaciones sin una nueva calificación urbanística. Deberá garantizarse, además, la calidad de las aguas residuales que vierten.

### 11.7. Condiciones para los posibles desarrollos urbanísticos en suelo rústico (OE).

En el Suelo Rústico de Reserva se podrán recoger nuevos sectores, cuya incorporación al desarrollo urbano se realizará mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora que incluya un Plan Parcial de Mejora. Para ello, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

–La actuación tendrá una extensión mínima de 6 Ha. que deberá desarrollarse dentro de un único sector.

–Deberá de tomarse como límites, los caminos y vías existentes, así como las que figuran en las Normas y los límites de la Zona de Reserva, sin que queden fincas aisladas de difícil desarrollo posterior.

–Deberán de estar de acuerdo con la actuación un 80 por 100 como mínimo de los propietarios. Estos propietarios, suscribirán un convenio con el Ayuntamiento y establecerán una garantía del 3 por 100 de los costos de urbanización, como compromiso de presentar el Programa de Actuación Urbanizadora antes de transcurrir el año.

–Cuando en los límites de estas actuaciones existan Instalaciones Industriales autorizadas, estas se deberán incluir, incrementándose la condición de las 6 Ha. de extensión con su superficie.

–Deberá garantizarse el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias, así como los accesos desde el viario público existente en las condiciones de urbanización señaladas en estas Normas.

### 11.8. Requisitos sustantivos en suelo rústico (OE).

REQUISITOS SUSTANTIVOS EN SUELO RÚSTICO - PARCELA MÍNIMA Y PORCENTAJE DE OCUPACIÓN					
USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	PARCELA MÍNIMA	OCCUPACIÓN	MODIFICACIONES REQUISITOS	
		SRR	SNUEP		
Adscritos al Sector PRIMARIO	a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola	1 HA	1,5 HA	<10% Sup finca	1- Informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
	b) Granjas destinadas al ganado				2- que el órgano competente para emitir la licencia urbanística apruebe la reducción de la superficie y el aumento de la ocupación
	c) Otras construcciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera.				
	d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silícola.				1- Informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
	e) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.				2- que el órgano competente para emitir la licencia urbanística apruebe la reducción de la superficie y el aumento de la ocupación

REQUISITOS SUSTANTIVOS EN SUELO RÚSTICO - PARCELA MINIMA Y PORCENTAJE DE OCUPACIÓN					
USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	PARCELA MINIMA	OCCUPACIÓN	MODIFICACIONES REQUISITOS	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Vivienda unifamiliar aislada	1 HA	3 HA	<2% Sup finca	
	Vivienda unifamiliar vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales	1 HA	1,5 HA	<2% Sup finca	No se modifica aunque se cambien los requisitos de dichas explotaciones.
Obras, Construcciones e instalaciones para INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS de TITULARIDAD PÚBLICA		Sup. Mínima necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.			
	a) Actividades extractivas y mineras	Sup. Mínima necesaria y adecuada, según la legislación de minas.			
Obras, construcciones e instalaciones para USO INDUSTRIAL	b) Actividades industriales y productivas	< 5000 habitantes	<10% Sup finca		
	c) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento al aire libre.	2 HA >5000 habitantes 3 HA			
	d) Talleres de reparación de vehículos	1,5 HA	<10% Sup finca		
Obras, construcciones e instalaciones para USO COMERCIAL	Establecimiento comercial	2 HA	<2% Sup finca		
	Tiendas de artesanía	1 HA	<5% Sup finca		
Obras, construcciones e instalaciones para USO HOTELERO Y HOSTELERO	Establecimiento hotelero pequeño Sc< 750m <sup>2</sup>	1 HA	<7,5% Sup finca		
	Resto de hoteles	< 5000 habitantes 2 HA >5000 habitantes 3 HA	<5% Sup finca		
	Turismo rural	1 HA	<10% Sup finca		
	Camping	1,5 HA	<2% Sup finca		
Obras, construcciones e instalaciones para USO RECREATIVO	Centros deportivos, recreativos, de ocio y de esparcimiento	1,5 HA	<5% Sup finca		
Obras, Construcciones e instalaciones para INFRAESTRUCTURAS y SERVICIOS de TITULARIDAD PÚBLICA	Béntigos pertenecientes al ciclo hidráulico Béntigos pertenecientes al sistema energético Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos. Elementos pertenecientes al sistema de marco de comunicaciones y transporte. Servicios integrados en áreas de servicio Estaciones aisladas de sumistro carburantes	La superficie necesaria para dichos usos			
	Subestaciones eléctricas < 132KV	La superficie necesaria es un retransfeto de a los linderos			
	Subestaciones eléctricas > 132KV	1,5 HA			
	Otros equipamientos	1,5 HA	<10% Sup finca		

## 12. ORDENANZAS

### 12.1. Ordenanza 01 - Casco urbano tipo 1

#### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente Ordenación Detallada será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con esta denominación.

Los edificios catalogados, además de estar sujetos a las limitaciones de esta Ordenación deberán de cumplir lo dispuesto en las Normas de Protección.

Con carácter previo a la concesión de licencias de obra por parte del Ayuntamiento, el elemento catalogado debe de contar con informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

#### 2. Condiciones de uso.

##### A. Uso característico (OD):

Residencial: Plurifamiliar.

Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales

vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

##### B. Usos compatibles (OD):

–Industrial: Compatible con el uso residencial. Solo en planta baja.  
–Terciario: En todas las actividades que sean compatibles con el uso residencial, pudiendo situarse en edificios exclusivos.

–Equipamiento: En todos los usos.

–Garaje: En situación 1<sup>a</sup>, categoría 1<sup>a</sup>

En situación 2<sup>a</sup>, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

C. Usos prohibidos (OD): Quedan expresamente prohibidas todas las actividades Industriales o Comerciales, molestas o incompatibles con el uso residencial.

#### 3. Condiciones de volumen (OD):

A. Tipología de la edificación: Edificación cerrada.

B. El número máximo de plantas de la edificación será el siguiente: Tres plantas (baja más dos).

C. Para los edificios de tres plantas la altura de la cumbre no excederá de 13,5 m y la altura a cornisa de 10 m.

D. La altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) deberá regirse por la altura de las edificaciones colindantes. En el caso que no sea posible tomar esta referencia, la altura máxima será de 3,50 m.

E. El suelo de la planta baja no podrá situarse a más de 0,50 m. por debajo de la rasante de la calle.

F. La ocupación máxima de la parcela será del 80 por 100 de la superficie del solar, pudiendo llegar a una ocupación del 100 por 100 en planta baja cuando su uso sea Equipamientos, industrial y/o terciario compatible con el uso residencial.

G. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 1,506 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

H. El fondo máximo de las plantas superiores será de 25 m. Se permite mayor fondo, dejando viviendas interiores, siempre que entre una vivienda exterior y una interior, así como entre dos interiores, haya una distancia mínima de 8 m.

I. La densidad máxima sobre parcela será el resultado de dividir la edificabilidad máxima por 100 (módulo de vivienda tipo de 100 metros cuadrados).

J. Las edificaciones existentes que sobrepasen estas limitaciones se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.

K. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

#### 4. Condiciones estéticas (OD):

##### A. Condiciones generales.

–El vuelo máximo de los balcones será de 30 cms.

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

–La longitud máxima de los balcones será igual al ancho del hueco al que sirve, más 30 cms. a cada lado.

–No se permiten en los balcones, antepechos de fábrica.

–El forjado de los balcones tendrá un ancho máximo de 10 cm en su punto exterior a fachada.

–No se permiten zócalos superiores a un metro de altura.

–Las aguas de la cubierta verterán hacia la calle de forma que su alero sea horizontal, no permitiéndose en la fachada los hastiales o cuchillos vistos.

–La cerrajería de balcones y ventanas será de hierro forjado o similar, prohibiéndose las soluciones de tubo recto o prismático.

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

–Las fachadas estarán como mínimo, enfoscadas y pintadas o soluciones similares.

–El aspecto de la carpintería exterior será de madera, marrones y verdes oscuros.

#### 5. Condiciones de accesibilidad (OE):

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

## 12.2. Ordenanza 02 - Casco urbano tipo 2.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

### 2. Condiciones de uso.

#### A. Uso característico (OD):

Residencial: Plurifamiliar.  
Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

#### B. Usos compatibles (OD):

- Industrial: Compatible con el uso residencial.
- Terciario: Compatible con el uso residencial.
- Garaje: En situación 1<sup>a</sup>, categoría 1<sup>a</sup>.

Estos usos deberán de estar vinculados a la vivienda sin separación de la propiedad, no pudiendo sobrepasar el 50% de la superficie máxima construida permitida en la parcela.

#### -Equipamiento: En todos los usos.

C. Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben, los usos Industrial y Terciario en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

### 3. Condiciones de volumen (OD).

#### A. Tipología de la edificación: Edificación agrupada o aislada.

B. El número máximo de plantas de la edificación será el siguiente: Tres plantas (baja más dos).

C. Para los edificios de tres plantas la altura de la cumbre no excederá de 13,5 m y la altura a cornisa de 10 m.

D. Se podrá aprovechar el bajo cubierta sin sobrepasar la envolvente definida en el apartado 5.5.5.

Se permitirán áticos retranqueados (mínimo 2 metros de retranqueo y cubierta en ángulo máximo de 45º) cuando se cumplan las siguientes condiciones: La altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) deberá regirse por la altura de las edificaciones colindantes. En el caso que no sea posible tomar esta referencia, la altura máxima será de 3,50 m.

E. El suelo de la planta baja no podrá situarse a más de 0,50 mts. por debajo de la rasante de la calle.

F. La ocupación máxima de la parcela será del 80 por 100 de la superficie del solar, pudiendo llegar a una ocupación del 100 por 100 en planta baja cuando su uso sea Equipamientos, industrial y/o terciario compatible con el uso residencial.

G. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 1,506 m2c/m2s

H. El fondo máximo de las plantas superiores será de 25 m. Se permite mayor fondo, dejando viviendas interiores, siempre que entre una vivienda exterior y una interior, así como entre dos interiores, haya una distancia mínima de 8 m.

I. La densidad máxima sobre parcela será el resultado de dividir la edificabilidad máxima por 90 (módulo de vivienda tipo de 90 metros cuadrados).

J. Las edificaciones existentes que sobrepasen estas limitaciones se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.

K. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

### 4. Condiciones estéticas (OD).

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares. Esto es cada vivienda deberá guardar los retranqueos, alturas, cubiertas, etc. que el resto de las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

### 5. Condiciones de accesibilidad (OE).

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

### 6. Condiciones generales de desarrollo (OD).

Se tendrá en cuenta la presencia del arroyo en el límite oeste del suelo urbano según lo previsto en la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU.

En los suelos clasificados como suelo urbano consolidado según el presente POM, que se encuentran a falta de un proyecto de urbanización simplificado, la licencia de edificación no se obtendrá de manera directa, será necesario la realización del proyecto de urbanización simplificado antes de la obtención de la misma.

## 12.3. Ordenanza 03 - Residencial unifamiliar tipo 1.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

### 2. Condiciones de uso.

#### A. Uso característico (OD):

Residencial: Plurifamiliar.  
Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

#### B. Usos compatibles (OD):

- Industrial: Compatible con el uso residencial.
- Terciario: Compatible con el uso residencial.
- Garaje: En situación 1<sup>a</sup>, categoría 1<sup>a</sup>.

Estos usos deberán de estar vinculados al uso residencial mayoritario, sin poder realizarse en edificios exclusivos y no sobrepasando el 50 por 100 de la superficie máxima construida permitida en la parcela.

#### -Equipamiento: En todos los usos.

C. Usos prohibidos (OD): Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben, los usos Industrial y terciario en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

### 3. Condiciones de volumen (OD).

#### A. Tipología de la edificación: Edificación agrupada o aislada.

B. Edificabilidad máxima: El coeficiente de edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, independientemente de la superficie de la parcela, para las nuevas parcelación, posteriores a la fecha de aprobación de este planeamiento de ordenación.

#### C. Altura máxima de la edificación en metros: 7 m.

D. -Altura máxima de la edificación por plantas: Dos plantas (baja más una), pudiendo aprovecharse el bajo cubierta sin sobrepasar la envolvente definida en el apartado 5.5.5.

La altura máxima de la cornisa será de 7 m. medidos desde la rasante.

E. La altura máxima de la cumbre será de 11,00 m. desde la rasante.

F. Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup> o la existente a la fecha de aprobación de este planeamiento de ordenación.

G. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente para las nuevas parcelaciones, posteriores a la fecha de aprobación de este planeamiento de ordenación.

#### H. Densidad máxima: 35 viv./ha.

I. Se podrá prescindir de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de las viviendas siempre que:

-Las zonas comunes queden vinculadas a las viviendas.

-Los cuerpos de edificación que agrupen a varias viviendas, deberán edificarse bajo proyecto y promoción unitaria en régimen de división horizontal)

J. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

### 4. Condiciones estéticas (OD).

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares. Esto es, cada vivienda deberá guardar los retranqueos, alturas, cubiertas, etc., que el resto de

las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

##### 5. Condiciones de accesibilidad (OE).

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

#### 12.4. Ordenanza 04 - Residencial unifamiliar tipo 2.

##### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

##### 2. Condiciones de uso.

###### A. Uso característico (OD):

Residencial: Plurifamiliar.

Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

###### B. Usos compatibles (OD):

–Industrial: Compatible con el uso residencial.

–Terciario: Compatible con el uso residencial.

–Garaje: En situación 1<sup>a</sup>, categoría 1<sup>a</sup>.

Estos usos deberán de estar vinculados al uso residencial mayoritario, sin poder realizarse en edificios exclusivos y no sobre pasando el 50 por 100 de la superficie máxima construida permitida en la parcela

–Equipamiento: En todos los usos.

C. Usos prohibidos (OD): Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben, los usos Industrial y Terciario en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

##### 3. Condiciones de volumen (OD).

A. Tipología de la edificación: Edificación agrupada o aislada.

B. Edificabilidad máxima: El coeficiente de edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, independientemente de la superficie de la parcela.

C. Altura máxima de la edificación en metros: 7 mts.

D. Altura máxima de la edificación por plantas: Dos plantas (baja más una), pudiendo aprovecharse el bajo cubierta sin sobre pasar la envolvente definida en el apartado 5.5.5.

La altura máxima de la cornisa será de 7 m. medidas desde la rasante.

E. La altura máxima de la cumbre será de 11,00 mts. desde la rasante.

F. Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

G. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente en las nuevas segregaciones o parcelaciones.

H. Densidad máxima: 30 viv./ha.

I. Se podrá prescindir de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de las viviendas siempre que:

–Las zonas comunes queden vinculadas a las viviendas.

–Los cuerpos de edificación que agrupen a varias viviendas, deberán edificarse bajo proyecto y promoción unitaria.

J. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

##### 4. Condiciones estéticas (OD).

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares. Esto es cada vivienda deberá guardar los retranqueos, alturas, cubiertas, etc. que el resto de las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

##### 5. Condiciones de accesibilidad (OE).

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

#### 12.5. Ordenanza 05 - Industria-almacén.

##### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

##### 2. Condiciones de uso.

###### A. Uso característico (OD).

–Industrial.

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias molestas con el uso residencial.

###### B. Usos compatibles (OD):

–Residencial: Una vivienda por actividad con las siguientes limitaciones:

–Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.

–Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

–Garaje: Sólo en situación 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. Será obligatorio proveer una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

–Terciario: En todos los usos.

–Equipamiento: En todos los usos.

C. Usos prohibidos (OD): Las industrias declaradas como nocivas y peligrosas.

Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

##### 3. Condiciones de volumen (OD).

###### A. Tipología de la edificación: Aislada, agrupada.

B. S=Superficie de parcela; E=Edificabilidad y O=Ocupación máxima: Estos coeficiente están en función de la superficie de la parcela

–S< 1.500 m<sup>2</sup>: E = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; O = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–S desde 1.500m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>: E = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (pudiendo construir, en todo caso, 1.500 m<sup>2</sup>); O = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–S> 5.000 m<sup>2</sup>: E = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (pudiendo construir, en todo caso, 3.000 m<sup>2</sup>; O = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C. Longitud máxima de la edificación: 100 m. Excepcionalmente podrá sobre pasarse esta medida en instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

D. Superficie máxima agrupada: 2.500 m<sup>2</sup>. Esta medida se podrá sobre pasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

E. Altura máxima de la edificación en metros: 8 m.

F. Altura máxima de la edificación por plantas: Una planta (solo baja). Se podrá levantar una segunda planta para usos compatibles en una extensión del 30 por 100 de la planta baja.

G. La altura máxima de la cumbre será de 10,00 mts.

H. Estas alturas se podrán sobre pasar en casos excepcionales cuando la instalación así lo requiera y quede debidamente justificado ante el equipo de gobierno.

I. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

J. Del 20 por 100 mínimo de parcela libre de edificación habrá de situarse un mínimo del 50 por 100 por delante de la edificación, en contacto con la vía pública, y disponiendo en este espacio el aparcamiento.

K. El retranqueo mínimo a los linderos será de 5 m. Podrá prescindirse de este retranqueo en las edificaciones adosadas con acuerdo entre los colindantes sin superarse un máximo de 100 metros sin discontinuidad.

L. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

##### 4. Condiciones de accesibilidad (OE).

En el Uso Característico y los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

En el Uso Compatible Residencial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se considerarán los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

## 12.6. Ordenanza 06 - Terciario.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

### 2. Condiciones de uso.

A. Uso característico (OD): Terciario.

B. Usos compatibles (OD):

–Residencial: una vivienda por actividad.

–Garaje: Sólo en situación 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. Será obligatorio proveer una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

–Terciario: En todos los usos.

–Industrial: Compatible con el uso terciario.

–Equipamiento: En todos los usos.

C. Usos prohibidos (OD):

–Las industrias declaradas como nocivas y peligrosas.

–Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

### 3. Condiciones de volumen (OD).

A. Tipología de la edificación: Aislada, agrupada.

B. S=Superficie de parcela; E=Edificabilidad y O=Ocupación máxima: Estos coeficiente están en función de la superficie de la parcela

–S< 1.500 m<sup>2</sup>: E = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; O = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–S desde 1.500m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>: E = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (pudiendo construir, en todo caso, 1.500 m<sup>2</sup>); O = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–S> 5.000 m<sup>2</sup>: E = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (pudiendo construir, en todo caso, 3.000 m<sup>2</sup>; O = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C. Longitud máxima de la edificación: 100 m. Excepcionalmente podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

D. Superficie máxima agrupada: 2.500 m<sup>2</sup>. Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

E. Altura máxima de la edificación en metros: 8 m.

F. Altura máxima de la edificación por plantas: Dos plantas.

G. La altura máxima de la cumbre será de 12,00 m.

H. Estas alturas se podrán sobrepasar en casos excepcionales cuando la instalación así lo requiera y quede debidamente justificado ante el equipo de gobierno.

I. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

J. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

### 4. Condiciones de accesibilidad (OE).

En el Uso Característico y los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

En el Uso Compatible Residencial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se considerarán los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

## 12.7. Ordenación detallada de los equipamientos.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación en los terrenos que en los planos figuren con este nombre, tanto para Sistemas Generales como para Sistemas Locales.

### 2. Condiciones de uso.

A. Uso global mayoritario (OE): Equipamiento.

B. Usos compatibles (OD):

–Residencial: Una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

–Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2<sup>a</sup>. Se dispondrá de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

C. Usos prohibidos (OD): Los no mencionados en los apartados anteriores.

### 3. Condiciones de volumen (OD).

A. Tipología de la edificación: Edificación aislada. Podrá prescindirse de los retranqueos, en aquellos terrenos que linden con fincas de tipología de edificación cerrada o agrupada.

B. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C. Altura máxima de la edificación en metros: 8 m.

D. Altura máxima de la edificación por plantas: Dos plantas más bajo cubierta.

E. Altura máxima de la cumbre será 12 m.

F. Ocupación máxima de la parcela neta: 60 por 100.

G. Retranqueo mínimo: a todos los linderos 5 m.

H. Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

### 4. Condiciones de accesibilidad (OE).

Todos los equipamientos serán accesibles: Edificio, instalaciones y servicios, por lo que cumplirán lo establecido en la Ley de Accesibilidad, en concreto con los artículos 12 y 13 de la misma y el artículo 28 del Código.

En el Uso Característico, y los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

En el Uso Compatible Residencial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad y los artículos 29, 30 y 31 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se considerarán los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

## 12.8. Ordenación detallada de los espacios libres.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación en los espacios libres o zonas verdes, de uso y dominio público, tanto para Sistemas Generales como para Sistemas Locales.

### 2. Condiciones de uso.

A. Uso global mayoritario (OE): Parques y jardines.

B. Usos compatibles (OD):

–Áreas infantiles.

–Áreas de Juego.

–Quioscos.

–Garaje-aparcamiento bajo rasante.

–Se permiten aquellas construcciones de carácter no permanente que sean debidamente justificadas.

C. Usos prohibidos (OD): Los no señalados en los apartados anteriores.

### 3. Condiciones de volumen (OD).

A. No podrá edificarse más de 30 m<sup>2</sup> por zona ajardinada destinado a servicios del área y nunca residencial o industrial.

B. Altura máxima de la edificación: Una planta.

### 4. Condiciones de accesibilidad (OE).

Todos los instrumentos de planeamiento, Ayuntamientos y entidades públicas, pliegos de condiciones de los contratos administrativos y todo proyecto, deberán garantizar el libre acceso y utilización de los espacios libres, según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley y el artículo 11 del Decreto de Accesibilidad.

Respecto a los espacios urbanos existentes, incluyendo sus instalaciones y servicios deberán adaptarse gradualmente en la forma que determina la Ley y el Decreto.

Para ello, la entidad local, elaborará un Programa Específico, según el artículo 12 del Código, que contenga las directrices de este POM.

Los espacios libres deberán de disponer de un itinerario accesible que permita un recorrido por el interior del mismo. Además, tanto sus elementos de urbanización como el mobiliario urbano serán accesibles.

Respecto a los usos compatibles, en el caso del aparcamiento bajo rasante, se cumplirán los requisitos del artículo 26 del Código.

## 12.9. Ordenación detallada de la red viaria.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación en la red viaria de dominio y uso público, tanto la señalada en las Normas como las de nueva incorporación, siendo de aplicación tanto en Sistemas Locales como en Sistemas Generales.

### 2. Condiciones de uso.

#### A. Uso global mayoritario (OE):

–Tránsito rodado y peatonal.

–Aparcamiento.

#### B. Usos compatibles (OD):

–Áreas de estancia.

–Zonas ajardinadas.

–Quioscos no permanentes.

–Instalaciones urbanas.

–Venta ambulante autorizada por la corporación con sus limitaciones propias.

C. Usos prohibidos (OD): Los no señalados en los apartados anteriores.

#### 3. Condiciones de volumen (OD):

–Altura máxima de la edificación: Una planta.

4. Condiciones de accesibilidad (OE): Todos los instrumentos de planeamiento, Ayuntamientos y entidades públicas, pliegos de condiciones de los contratos administrativos y todo proyecto, deberán garantizar el libre acceso y utilización de las nuevas vías públicas, según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley y el artículo 11 del Decreto de Accesibilidad.

Respecto a la red viaria existente, incluyendo sus instalaciones y servicios deberán adaptarse gradualmente en la forma que determina la Ley y el Decreto.

Para ello, la entidad local, elaborará un Programa Específico, según el artículo 12 del Código, que contenga las directrices de este POM.

Todos los recorridos por las vías públicas se harán según itinerarios accesibles, definidos en el anexo 1 del Código de Accesibilidad.

## 12.10. Ordenación Casco Histórico.

### 1. Ambito de aplicación (OE).

La presente ordenación será de aplicación en el ámbito delimitado como Casco Histórico.

### 2. Condiciones (OE).

Dada la práctica desaparición de los elementos invariantes que pudieron constituir el ámbito del Casco Histórico, y puesto que solo queda el trazado de las vías que lo formaron, las nuevas edificaciones que se vayan a construir en él deberán respetar las alineaciones y las rasantes de las mismas.

En el caso de modificar alguna alineación o rasante, el preceptivo Estudio de Detalle deberá contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Clasificación del Suelo	Tipo ORDENANZA	Uso Global	Edificabilidad licitamente realizada (m2c/m2s) sobre parcela neta	Edificabilidad máxima (m2c/m2s) sobre parcela neta	Ocupación	Parcela mínima (m2)	Densidad (viv/Ha)
SUELO URBANO	ORDENANZA 1	Residencial	1,506	1,506	80%		
	ORDENANZA 2	Residencial	1,506	1,506	80% 60%		
SUELO URB.	ORDENANZA 3	Residencial		1	100%	150	35
SUELO URBANIZABLE	ORDENANZA 4	Residencial		1	100%	150	30
	ORDENANZA 5	Industrial		1 0,8	80% 70% 60%	<1500 Desde 1500 a 5000 >5000	
SUELO URB.	ORDENANZA 6	Terciario		1 0,8 0,6	80% 70% 60%	<1500 Desde 1500 a 5000 0,6	
	ORDENANZA 7	Equipamientos		1,2	60%		

## ANEXO.–LEGISLACION VIGENTE

En el desarrollo del Plan se tendrá en cuenta la legislación ambiental vigente, las directrices de ordenación del territorio y todas aquellas figuras que le sean de aplicación.

Entre ellas destacan:

## LEGISLACION EN MATERIA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

### Comunitaria:

–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 el 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 (DOCE núm. L 175, de 5 de julio de 1985). Modificada por la Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997.

–Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres.

–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.

–Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.

–Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, 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/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE.

–Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la 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 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.

### Estatal:

–Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

–Real Decreto 1131 de 1988, de 30 de septiembre de 1988, 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 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

–Ley 40 de 1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

–Ley 41 de 1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los 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 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

–Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.

–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 hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

### Autonómica:

–Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 60, de 20 de marzo de 2007).

–Decreto 178 de 2002, de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5 de 1999, de Evaluación de Impacto ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).

–Ley 9 de 2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003).

–Ley 2 de 1988, de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2 de 1988, de 31 de mayo (D.O.C.M. numero 26).

–Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).

–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 en Castilla-La Mancha.

–Decreto 199 de 2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anexo 1 de la Ley 9 de 99 de conservación de la naturaleza.

–Ley 4 de 1989, de 27 de mayo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.

–Ley 4 de 1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de castilla-La Mancha.

–Ley 2 de 1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.

–Ley 2 de 1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.

–Ley de Conservación de Suelos y Cubiertas Vegetales (Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla-La Mancha).

–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 conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

## LEGISLACION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA

### Estatual:

–Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE número 128, de 29 de mayo de 2007).

–Parte vigente de los de los textos refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y del Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159 de 1978, de 23 de junio, y de los Reglamentos de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187 de 1978, de 23 de junio, y de Gestión urbanística. Real Decreto 3288 de 78, de 25 de agosto.

–Ley 7 de 1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE número 90, de 15 de abril de 1997).

–Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE de 25 de abril de 1997).

### Autonómica:

–Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

–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 Legislativo 1 de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2004 (en adelante TRLOTAU).

–Ley 7 de 2005, de 7 de julio de 2005, por el que se modifica el Decreto 1 de 2004.

–Ley 12 de 2005, de 27 de diciembre de 2005, por el que se modifica el Decreto 1 de 2004.

–Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU).

–Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSRLOTAU).

–Corrección de errores del Decreto 242 de 2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).

–Orden del 32 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (D.O.C.M. de 8 de abril de 2003).

–Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).

## FIGURAS DE PROTECCION QUE PUEDAN SER DETERMINANTES A LA HORA DE LLEVAR A CABO LA CLASIFICACION DEL SUELO Y DE ESTABLECER LOS USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO, COMO PUEDEN SER

–Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales –PORN– y planes rectores de uso y gestión –PRUG–).

–Propuesta de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afectan al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

–Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

## CONSERVACION DEL PATRIMONIO

### Estatual:

–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 Real Decreto 64 de 1994, de 21 de enero.

–Real Decreto 1680 de 1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.

–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 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.

–Montes de Utilidad Pública (Ley de 8 de junio de 1957, de Montes).

–Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

### Autonómica:

–Ley 4 de 1990, de 30 mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

–Ley 4 de 2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

## LEGISLACION REFERENTE A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA Y A LA CALIDAD DEL AIRE QUE PERMITA FIJAR CRITERIOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DE DETERMINADOS TIPOS DE ACTIVIDADES

Para ello habrá que tener en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y autonómico, las ordenanzas municipales en lo que se refiera 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 1999/30/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.

–Decisión 2001/744/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 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.

#### Estatal:

–Decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

–Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38 de 1972. Real Decreto 547 de 1979, por el que se modifica el Decreto 833 de 1975.

–Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

–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 normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

–Real Decreto 717 de 1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833 de 1975 y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.

–Real Decreto 1321 de 1992, de 30 de octubre por que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613 de 1985, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas.

–Real Decreto 1494 de 1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.

–Real Decreto 1494 de 1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.

–Real Decreto 1316 de 1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores contra el ruido ambiental.

–Real Decreto 245 de 1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra.

–Real Decreto 212 de 2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre

–Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909 de 1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. Modificado por Real Decreto 2115 de 1982 de 12 de agosto de 1982. Modificado por Orden de 29 de septiembre de 1988 (RCL 1988/2066).

#### Autonómica:

–Decreto 79 de 1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (DOCM de 29 de julio de 1986).

–Ley 32 de 1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de Castilla-La Mancha y su reglamento.

#### LEGISLACION DE AGUAS, TANTO EN LO REFERENTE A LA PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, AL REGIMEN DE UTILIZACION DEL AGUA, COMO A LA CALIDAD DE LAS 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.

–Decisión 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

#### Estatal:

–Ley 29 de 1985, de 2 agosto, de Aguas. 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 46 de 1999, 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE número 298, de 14 de diciembre de 1999). Real Decreto 927 de 1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III, el Reglamento técnico-sanitario para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público Real Decreto 1423 de 1982, Planes sectoriales, etc. Real Decreto 1315 de 1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 849 de 1986 (BOE de 1 de diciembre de 1992).

–Ley 46 de 1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de Aguas.

–Orden de 11 de mayo de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable.

–Real Decreto 734 de 1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.

–Real Decreto 1138 de 1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

–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 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, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales.

–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 de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

–Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las «zonas sensibles» en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

–Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.

–Real Decreto 484 de 1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

–Planes de saneamiento y depuración de aguas residuales.

–Plan de vertidos.

–Planes hidrológicos de cuenca.

–Autonómica.

–Real Decreto 3589 de 1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

–Ley 17 de 2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de julio de 2002).

#### LEGISLACION REFERENTE A RESIDUOS, QUE AYUDE A DETERMINAR LOS TRATAMIENTOS NECESARIOS PARA DESARROLLAR EN EL MUNICIPIO, LA CONVENIENCIA O NO DE DETERMINADOS EMPLAZAMIENTOS DE INDUSTRIAS

#### O ACTIVIDADES QUE PUDIERAN GENERAR RESIDUOS CLASIFICADOS COMO PELIGROSOS O TOXICOS,

#### LA UBICACION DE LOS DIFERENTES VERTEDEROS

Las decisiones que respecto de los residuos 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.

#### Autonómica:

–Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

–Decreto 158 de 2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de residuos peligrosos de Castilla-La Mancha (DOCM de 19 de julio de 2001).

–Orden de 5 de marzo de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula el contenido básico de los estudios de minimización de la producción de residuos peligrosos (DOCM de 16 de marzo de 2001).

#### **Estatal:**

–Ley 20 de 1998 sobre Residuos y los Reales Decretos 833 de 1988 y 952 de 1997, de desarrollo de la Ley sobre residuos tóxicos y peligrosos.

–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, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

–Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000).

–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 1986, de 20 de julio

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

–Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.

–Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968).

–Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

–Ley 25 de 1998, de 29 de julio, de Carreteras.

#### **Legislación en materia de uso público:**

##### **Estatal:**

–Ley de 8 de marzo de 2003, de Montes.

–Decreto 485 de 1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes

–Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

##### **Autonómica:**

–Decreto 34 de 2000, de 29 de febrero de 2000, 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. (Corrección de erratas de la Ley 2 de 1993, de 1 de octubre de 1993).

–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 1992, de regulación de la Pesca Fluvial en Castilla-La Mancha.

–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 título VII de la Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

–Ley 9 de 2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003).

–Decreto 34 de 2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

#### **LEGISLACION EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **Estatal:**

–Ley de Carreteras 25 de 1998, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

–Decreto 5 de 1999, de 2 de febrero de 1999, 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.

–Ley 39 de 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

–Real Decreto 2387 de 2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

–Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueban las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

–Decreto 3151 de 1966, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

–Decreto 2619 de 1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10 de 1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

##### **Autonómica:**

–Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9 de 1990, de 28 de diciembre.

–Ley 7 de 2002, de modificación de la Ley 9 de 1990 (BOE de 16 de julio de 2002).

#### **LEGISLACION EN MATERIA DE RUIDO**

##### **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 normas de protección acústica (DOCM de 3 de mayo de 2002).

##### **Estatal:**

–Norma Básica de Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909 de 1981, por el que se aprueba las condiciones de ruido en los edificios, modificado por la Orden de 29 de septiembre de 1998 (RCL 1988/2066).

#### **LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ASISTENCIA SOCIAL**

##### **Autonómica:**

–Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad que la desarrolla.

–Decreto 72 de 1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.

–Decreto 175 de 2005, de 25 de octubre de 2005, de modificación del Decreto 72 de 1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria.

*N.º I.-7067*