

Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

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

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

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

ANUNCIOS

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

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

ADMINISTRACIÓN

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

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

PAGOS POR ADELANTADO

Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE EL ROMERAL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL ROMERAL

Acuerdo de 15/07/2015, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, sobre acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Romeral, publicado en el DOCM de 5 de agosto de 2015

Anuncio de 15/07/2015, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, sobre acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Romeral (Toledo). Expediente 83/08 PL. [2015/9584].

Doña Teresa Esteban Perona, Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.

Certifico: Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2015, entre otros, adoptó los siguientes acuerdos:

Primer: Informar favorablemente la densidad poblacional establecida en el Plan de Ordenación Municipal de El Romeral, de 1,00 habitante por cada 100 m² construidos residenciales, considerando que en el POM los sistemas generales de espacios libres se contabilizan a partir de la edificabilidad residencial y éstos se establecen a razón de 15 m² por cada 100 de edificabilidad residencial, sin aplicar la posible reducción derivada del número final de habitantes; que se condiciona el crecimiento a que cada desarrollo garantice previamente a su ejecución la capacidad de abastecimiento, servicios e infraestructuras necesarios; y que se establece la densidad de 30 viviendas por hectárea dentro de la ordenación estructural.

Segundo: Aprobar definitivamente el documento del Plan de Ordenación Municipal de El Romeral aprobado inicialmente por el pleno del Ayuntamiento el 14 de marzo de 2015.

La publicación se supedita a la comprobación de la delimitación final de los hábitats protegidos recogida en el POM por el órgano competente en su gestión de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales, de acuerdo con lo previsto en el punto 2 de las correcciones recogidas en el acuerdo con la Memoria Ambiental de 18 de enero de 2012 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento de El Romeral deberá, en su caso, ajustar el documento en formato shapefile, shp, según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento Supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que estos posibles ajustes condicionen la publicación de la aprobación del Plan.

El Ayuntamiento de El Romeral aportará el consentimiento de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales respecto de la delimitación en el POM de los hábitats protegidos. Junto con él se aportará certificado municipal en el que se aclare si la versión del POM a la que se le da el consentimiento se corresponde o no con la versión que en esta sesión se aprueba.

Si no fuera necesaria la modificación de ninguna determinación del POM para la obtención del citado consentimiento se delega en la Coordinadora de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo, la facultad de comprobar que las condiciones establecidas se efectúan en los términos acordados,



y verificada la misma, se ordene la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y 157 del RP.

En el supuesto de que para la obtención del citado consentimiento fuera necesaria la modificación de alguna determinación del POM, se deberá remitir el mismo para nuevo acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de El Romeral que tras la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las normas urbanísticas en su integridad en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo (BOP). Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

Una vez cumplimentado lo anteriormente expuesto, en fecha 14 de julio de 2015, procede su publicación.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por este acuerdo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Toledo, 15 de julio de 2015.—La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Teresa Esteban Perona.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Título I. Generalidades

Capítulo 1. Ámbito y disposiciones generales

1.1.1. Objeto (OE).

El objeto de este Plan de Ordenación Municipal (POM) es la ordenación urbanística del término municipal de El Romeral (Toledo), definiendo la estrategia de utilización del territorio, su estructura urbanística y la clasificación y ordenación de su suelo.

1.1.2. Planeamiento anterior (OE).

El presente Plan de Ordenación Municipal (POM) sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado en mayo de 1982, que mantendrá su vigencia hasta la aprobación definitiva del presente documento. Se entenderá sustituido el documento anterior en el momento de la aprobación definitiva de este POM.

1.1.3. Marco jurídico (OE).

El POM se ha redactado en el marco básico establecido por el ordenamiento jurídico vigente en Castilla-La Mancha, en concreto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLOTAU), el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004 (RP) y el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 242/2004 de 27/07/2004.

1.1.4. Documentos del POM (OE).

El Plan de Ordenación Municipal está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Fichas de gestión urbanística.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.



1.1.5. Entrada en vigor del POM (OE).

El Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor en el momento de la publicación del acuerdo de su aprobación y de las normas urbanísticas en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, conforme a lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU.

1.1.6. Efectos de la aprobación del POM (OE).

La aprobación del POM supondrá, según lo establecido en el artículo 157 del TRLOTAU:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en el artículo 20 del RP, de las construcciones así señaladas por el nuevo Plan.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- La ejecutividad de sus determinaciones por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y construcciones cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea necesaria la expropiación. Se entenderán incluidos los precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios generales.
- La publicidad de su entero contenido a cualquier interesado.

Capítulo 2. Plazos y condiciones para la revisión o modificación del POM

1.2.1. Vigencia (OE).

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 42.3 del TRLOTAU, la vigencia del Plan de Ordenación Municipal será indefinida.

1.2.2. Condiciones para la Revisión (OE).

De acuerdo a lo previsto en el artículo 40 del TRLOTAU, procederá la revisión del POM siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

1. Elección de un modelo territorial o estructura general distinta del previsto por este POM.
2. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este POM.
3. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
4. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del POM amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

En cualquiera de estos casos será necesario un acuerdo por mayoría absoluta del Ayuntamiento para proceder a la Revisión, sin perjuicio de lo expresado en los artículos 40 y 41 del TRLOTAU.

En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidas al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos.

1.2.3. Modificaciones (OE).

Si las circunstancias lo aconsejan, se podrá modificar cualquier elemento de POM, siempre que sea coherente con lo previsto en el RP para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154 y con lo que determina el artículo 41 del TRLOTAU.

La modificación del POM deberá tener como mínimo el mismo grado de precisión de este documento y comprender un estudio que exponga las incidencias de las nuevas determinaciones sobre la ordenación establecida.

1.2.4. Modificación de zonas verdes (OE).

Si la modificación del POM tuviera como resultado una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres deberá, además de seguir el cauce normal, ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 39 del TRLOTAU) previo acuerdo favorable por mayoría absoluta de la Corporación Local de El Romeral. Durante el periodo de información pública todo ciudadano podrá dirigir sus alegaciones, de forma clara y por escrito, al Ayuntamiento, así como solicitar le tengan al corriente de las posibles incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

1.2.5. Plazos (OE).

No obstante la vigencia indefinida del POM, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ven sujetas a los plazos que para cada caso se establecen. Mientras no se produzca la revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los trabajos de los particulares al efectivo cumplimiento de aquellos, sin que proceda alegar



derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que esta no se haya producido por causas imputables a la administración.

1.2.6. Suspensión del POM (OE).

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, esta tendrá la capacidad de acordar su revisión y proponer al consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística la suspensión de la vigencia del presente POM o de los planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos que determina el artículo 43 del TRLOTAU.

Capítulo 3. Criterios de interpretación entre los distintos documentos del plan

1.3.1. Interpretación de los distintos documentos en caso de contradicción entre ellos (OE).

Las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal y de estas Normas Urbanísticas se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan al espíritu y finalidad para los que fueron creados así como a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas. La interpretación deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento.
- De los Planos de Información y los de Ordenación prevalecerán los de ordenación y de estos los de escala más detallada, especialmente en caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficiente y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Capítulo 4. Ordenación estructural y detallada

1.4.1. Ordenación Estructural (OE).

El presente POM, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 del TRLOTAU, considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Directrices de ocupación del territorio.
- Clasificación del suelo.
- Delimitación de los sectores de planeamiento.
- Definición de usos globales y densidad edificatoria.
- Establecimiento de Sistemas Generales, Dotaciones y Espacios Libres.
- Diferenciación de categorías en el Suelo Rústico.

Estas determinaciones de ordenación estructural se concretan en los correspondientes planos de ordenación.

Se considera Ordenación Estructural la delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, de Sectores en Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales detallados en los planos o previstos en el documento, mientras que el trazado y desarrollo interno de la trama se considera Ordenación Detallada.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Estructural con la indicación (OE).

1.4.2. Ordenación Detallada (OD).

Del mismo modo, el POM considera como determinaciones de la ordenación detallada:

- La ordenación urbanística detallada complementaria a la estructural.
- La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.
- El régimen de las construcciones en situación de “fuera de ordenación”.

Se incluyen todas las determinaciones gráficas y escritas con carácter complementario a la Ordenación Estructural y que quedan reflejadas en los correspondientes planos.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Detallada con la indicación (OD).

Los apartados no señalados como (OE) ni (OD) se entiende que recogen básicamente determinaciones de la legislación vigente, no propias del POM.

Capítulo 5. Régimen de las edificaciones fuera de ordenación

1.5.1. Situaciones que determinan la calificación como fuera de ordenación (OD).

Según lo descrito en el apartado 2.d del artículo 24 del TRLOTAU y el apartado 20.9 del RP, serán calificados como fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones construidas antes de la entrada en vigor del POM que presenten incompatibilidad con las determinaciones de este, sea total o parcial.



Conforme al apartado c del número 2 del artículo 38 del RP, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las siguientes instalaciones, construcciones y edificaciones:

–Las que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino. Quedan incluidas las que ocupen futuro viario, zonas verdes o suelo dotacional, conforme a lo definido en la ordenación detallada.

–Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes.

–Las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, esté expresamente prohibida su existencia. Incluyen las situadas en suelo calificado como rústico y que incumplan las condiciones establecidas para este, haciendo imposible su legalización.

Se consideran parcialmente incompatibles con la nueva ordenación aquellas en las que no concurren las circunstancias anteriores. Dentro de este se incluyen las edificaciones y construcciones que incumplen la alineación oficial establecida en los planes de ordenación sin impedir el uso efectivo del correspondiente viario. También aquellas en las que la incompatibilidad afecta a solo parte de las mismas y puede resolverse sin la obligada desaparición completa de la construcción o edificación. En el caso de edificaciones con usos incompatibles que puedan destinarse a otros que no lo sean, la edificación no se considerará totalmente incompatible con la ordenación.

La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos. No se considerarán fuera de ordenación los edificios con menos altura de la máxima permitida en las Ordenanzas o en los planos de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación. Tampoco los que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigidos.

En parcelas sometidas a la ordenanza particular 01. Residencial Casco no serán consideradas fuera de ordenación las edificaciones construidas antes de la entrada en vigor del POM aunque superen el fondo o la altura máximos permitidos por dicha ordenanza, salvo las explícitamente señaladas en el plano correspondiente.

El que enajenare propiedades que estén fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

1.5.2. Obras y licencias en edificios fuera de ordenación (OD).

En los edificios calificados como fuera de ordenación con incompatibilidad total solo se autorizarán meras obras de conservación. Será posible hacer pequeñas reparaciones que garanticen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, pero no se podrá en ningún caso realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

–Se consideran obras de consolidación las que afecten a sus elementos estructurales en proporción superior al 20% o las que se propongan sobre partes del edificio fuera de alineación.

–Son consideradas obras de aumento de volumen, aquellas que supongan un incremento del mismo o de la superficie construida de más del 10% del existente en el momento de aprobación del POM.

–Se consideran obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COACM, superen el 100% del valor actual del inmueble.

En los edificios calificados como fuera de ordenación con incompatibilidad parcial se podrán realizar las obras de reforma o mejora que autorice la ordenación urbanística de la zona en que se encuentren, siempre que no afecten a las partes incompatibles que motivaron su calificación.

La realización de obras en edificios fuera de ordenación no implicará el incremento del valor de expropiación, a no ser que este se prevea en un plazo superior a los quince años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación se deba a que la alineación exterior sobrepase la permitida.

En las construcciones que alberguen usos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para corregir sus efectos negativos.

Las obras que se realicen en edificios fuera de ordenación deberán servir para su adaptación a lo establecido en estas Normas, por lo que no se autorizarán las obras que conserven las antiguas características disconformes sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Capítulo 6. Referencias a leyes, reglamentos y normas y abreviaturas utilizadas en el POM

1.6.1. Leyes, reglamentos y otros instrumentos normativos a que se hace referencia en el Plan de Ordenación Municipal (OE).

–TRLOTAU: Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010).

–TRL: Texto refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de julio).

–RP: Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (Decreto 248/2004, de 14/09/2004).

–RSS: Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 (Decreto 242/2004, de 27/07/2004).

–RAE: Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011, de 19/04/2011).

–RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011).

–NTP Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (Decreto 178/2010 de 01/07/2010).



1.6.2. Otras abreviaturas utilizadas en el Plan de Ordenación Municipal (OE).

- POM: Plan de Ordenación Municipal.
- PAU: Programa de Actuación Urbanizadora.
- PP: Plan Parcial.
- PPM: Plan Parcial de Mejora.
- PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
- PERIM: Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.
- ED: Estudio de Detalle.
- SG: Sistema General.
- PU: Proyecto de Urbanización.
- PR: Proyecto de Reparcelación.
- FO: Fuera de Ordenación.
- SU: Suelo Urbano.
- SUC: Suelo Urbano Consolidado.
- SUNC: Suelo Urbano No Consolidado.
- SUB: Suelo Urbanizable.
- SR: Suelo Rústico.
- SRR: Suelo Rústico de Reserva.
- SRNUEP: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- ITP: Instrucción Técnica de Planeamiento.
- JCCM: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- COACM: Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

1.6.3. Referencias literales a leyes o reglamentos (OE).

En las presentes normas, las referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos se señalan en cursiva y con un tamaño de letra inferior al del resto del texto.

Título II. Regulación de los sistemas generales y del dominio público

Capítulo 1. Condiciones de protección y servidumbre del dominio público

Sección 1. Carreteras

2.1.1. Carreteras. Generalidades (OE).

Conforme a lo establecido en el artículo 47.2.1.C del TRLOTAU y el artículo 4.c del RSR, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos el terreno necesario para la preservación de la funcionalidad de dichas infraestructuras. Siguiendo la disposición adicional segunda del RSR, reciben dicha clasificación los terrenos considerados como dominio público de carreteras estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías. En las carreteras sujetas a la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando estos terrenos forman parte de los desarrollos previstos en los planes, se califican como sistemas generales de infraestructuras, conforme a la disposición final primera del TRLOTAU.

Respecto a la protección de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30-7-88), y en la citada Ley 9/1990. Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, a tenor de lo establecido en las citadas leyes, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

2.1.2. Bandas de protección en vías dependientes del Ministerio de Fomento (OE).

Son de aplicación, conforme a la Ley de Carreteras 25/1988, en la autovía A-4, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado. Quedan establecidas las siguientes bandas de protección:

1. FRANJA DE DOMINIO PÚBLICO: Ocho metros de anchura a cada lado, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

2. ZONA DE SERVIDUMBRE: Veinticinco metros de anchura a cada lado, contados en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona no se permitirán obras ni usos distintos de los compatibles con la seguridad vial, y siempre con la autorización del ministerio.

3. ZONA DE AFECCIÓN: Cien metros a cada lado, contados desde la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá previa licencia del órgano administrativo competente para la realización de instalaciones fijas o provisionales. Queda prohibida la publicidad.

4. LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Se establece a ambos lados de la carretera. Se sitúa a una distancia de cincuenta metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Desde esta línea hasta la carretera están prohibidas todas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.



2.1.3. Bandas de protección en vías autonómicas y provinciales dependientes de la Junta de Castilla-La Mancha y de la Diputación de Toledo (Ley de Carreteras y Caminos 9/1990) (OE).

Son de aplicación, conforme a la Ley de Carreteras y Caminos 9/1990, en las carreteras dependientes de la Junta de Castilla-La Mancha y la Diputación de Toledo, esto es, las autonómicas CM-3000 y CM-3005 y la provincial TO-2860 (antigua TO-1212-V). Quedan establecidas las siguientes bandas de protección:

1. FRANJA DE DOMINIO PÚBLICO: Tres metros de anchura a cada lado, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

2. ZONA DE SERVIDUMBRE: Ocho metros de anchura a cada lado, medidos en horizontal a partir de la arista exterior de la explanación y en perpendicular a la misma. En esta zona no se permitirán obras ni usos distintos de los compatibles con la seguridad vial, y siempre con la autorización del organismo titular.

3. LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Se establece a ambos lados de la carretera. Se sitúa a una distancia de dieciocho metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Desde esta línea hasta la carretera están prohibidas todas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

Dentro de los límites del suelo urbano, se respetará como línea de edificación la definida por las alineaciones oficiales reflejadas en el plano correspondiente. En este caso, la zona de servidumbre se podrá utilizar para conducciones vinculadas a servicios de interés general si no fuera posible separarlas más de la carretera, conforme a lo establecido en el punto 3.d del artículo 78 del Reglamento General de Carreteras, evitando invadir la zona de dominio público.

En el tramo urbano, la autorización de cualquier obra, instalación o actividad que afecte a las zonas de dominio público deberá contar con informe previo del titular de la vía.

Las bandas definidas por la citada ley 9/1990, así como el régimen de protección, usos, servidumbre y otras limitaciones, serán también de aplicación a la nueva carretera del Presado para conexión del núcleo urbano con las nuevas áreas industriales junto a la autovía.

Sección 2. Vías férreas

2.1.4. Vías férreas. Generalidades (OE).

Conforme a lo establecido en el artículo 47.2.1.C del TRLOTAU y el artículo 4.c del RSR, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos el terreno necesario para la preservación de la funcionalidad de dichas infraestructuras. Siguiendo la disposición adicional segunda del RSR, reciben dicha clasificación los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por casco urbano.

2.1.5. Bandas de protección en vías férreas (OE).

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

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

2. ZONA DE PROTECCIÓN: Consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

3. LÍMITE DE EDIFICACIÓN: Se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Sección 3. Vías pecuarias

2.1.6. Descripción y condiciones de protección de las vías pecuarias (OE).

Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las indicadas en el siguiente cuadro, en el que también se señala su anchura legal.

VÍAS PECUARIAS	ANCHO LEGAL (m)
CORDEL DE MADRID	37,61
CORDEL DE LA MANCHA	37,61
VEREDA DE YEPES	20,89
VEREDA DE LA BALSA	20,89

Conforme a lo establecido en el artículo 47.2.1.A del TRLOTAU y el artículo 5.1.a del RSR, el terreno que ocupan queda clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. En cumplimiento de lo indicado por la consejería competente, se establecen sendas franjas de protección de cinco metros a ambos lados de cada una de las vías, que también reciben la misma clasificación.



El terreno ocupado por las vías pecuarias tiene carácter de dominio público. Se destinan al tránsito de ganado y a otras funciones ecológicas y sociales. Para su protección y salvaguarda se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Cualquier desarrollo urbanístico colindante con las vías pecuarias que se pretenda realizar fuera del actual casco urbano deberá ser precedido del deslinde de la vía y el respeto a la citada zona de protección. De igual modo, en tanto no estén deslindadas y replanteadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Sección 4. Caminos

2.1.7. Caminos. Generalidades (OE).

Los caminos públicos del término municipal de El Romeral quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras. La relación de estos caminos, junto a su clase, anchura y categoría, se recogen en el siguiente cuadro.

ÍNDICE Y CLASIFICACIÓN DE CAMINOS				
Nº	Clase	Denominación	Anchura	Categoría
1	Camino	El Monte	6	2
2	Camino	Chalcon	6	2
3	Carril	Viejo	4	3
4	Camino	Cabeza de la Gallina	8	1
5	Camino	La Guardia	8	1
6	Carril	Silo Los Gallinita	4	3
7	Camino	La Madriguera	6	2
8	Carril	Don Venancio	6	2
9	Camino	Casa Las Vidalas	6	2
10	Camino	El Presado	6	2
11	Camino	El Pozo El Presado	6	2
12	Camino	Yepes	6	2
13	Camino	La Cabeza Redonda	6	2
14	Camino	Alto de Tembleque	6	2
15	Camino	Tembleque	6	2
16	Carril	Del Diablo	4	3
17	Camino	Las Cabezuelas	6	2
18	Camino	Los Pozillos	6	2
19	Camino	La Carrihuella	8	1
20	Carril	Las Arenas	4	3
21	Carril	De la Cuva	4	3
22	Camino	Madridejos	6	2
23	Camino	Herencia	6	2
24	Camino	San Isidro	6	2
25	Camino	Fuente Chica	4	3
26	Camino	Fuente Grande	4	3
27	Camino	Butarque	6	2
28	Camino	La Sierra	6	2
29	Camino	Villacañas	6	2
30	Camino	El Pozo	6	2
31	Camino	Majanillo	6	2
32	Camino	Caña Honda	6	2
33	Camino	Lillo	6	2
34	Senda	Beda	4	3
35	Camino	El Caz	4	3
36	Camino	Alhoyón	6	2
37	Carril	Silo El Tío Rafael	6	2
38	Camino	Nava Blanca	6	2
39	Camino	Cueva Jumela	4	3
40	Camino	Cerro Colorado	6	2
41	Camino	Navalcaballo	6	2
42	Camino	El Pozo Juan Toledo	6	2
43	Camino	Los Cepos	6	2
44	Carril	Los Tablazos	4	3



El camino del Presado (nº 10) continúa con este carácter en el tramo en que no se transforma en carretera.

Para su adecuado uso y protección, será de aplicación la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha y la Ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la anterior.

El terreno ocupado por el camino tiene carácter de dominio público. También lo tienen sus elementos funcionales tales como apeaderos, descansaderos, abrevaderos y análogos.

2.1.8. Uso de los caminos públicos (OE).

La finalidad de los caminos públicos es su uso pacífico, libre, seguro y general, tanto para personas como para animales y vehículos. Por todo ello queda prohibido impedir el libre paso por ellos, incluyendo dicha prohibición cualquier práctica cuyo fin o efecto sea el de no permitir el uso general antes definido, tanto de palabra como por los hechos, barreras, obras cualesquiera o indicaciones escritas de prohibición de paso.

No puede procederse a roturaciones y a cultivos en caminos de dominio público. Los propietarios de fincas por las que transcurra un camino deben procurar que su acceso este siempre expedito, quedando obligados a su adecuado mantenimiento y restauración cuando, por actos u omisiones que le sean imputables, causen su obstaculización. Igualmente queda obligado a reparar y reponer a su primitivo estado cualquiera que lo deteriore y obstaculice o desvíe, sea o no propiedad colindante.

2.1.9. Mantenimiento de los caminos públicos (OD).

El Ayuntamiento velará para asegurar su mantenimiento adecuado a las necesidades de su uso para vehículos y maquinaria agrícola, así como para posibilitar las funciones de vigilancia y conservación del medio ambiente, prevención y extinción de incendios y de protección civil.

La Administración Municipal podrá acordar la imposición de contribuciones especiales cuando de la ejecución de obras que se precisen para su mantenimiento o mejora resulte la obtención de un beneficio para las personas físicas o jurídicas.

El Ayuntamiento promoverá y fomentará toda iniciativa que se proponga en orden a la revalorización y buen uso de los caminos en beneficio de todos y que supongan utilizaciones de ocio o de trabajo, turísticos, de esparcimiento, educativos, deportivos u otros fines similares.

2.1.10. Modificaciones y vallados en caminos públicos (OE).

Toda actuación que suponga alteración, transformación o modificación de cualquier clase, así como toda intervención con obra o instalación en camino público o cerramiento y otros, está sometida a la autorización previa del Ayuntamiento.

Igualmente queda sometida a la autorización previa del Ayuntamiento toda ocupación, cualquiera que sea su plazo, de una porción de este dominio público, que limite o excluya la utilización por todos o aproveche de manera privativa a uno o varios particulares.

Está sometido también a la licencia urbanística el vallado de fincas que limiten con caminos de dominio público municipal. La finalidad de la misma es la verificación por el Ayuntamiento del respeto de las características del camino y alineación del vallado con respecto al eje del camino, respetando su anchura con arreglo a la legislación urbanística. Estas licencias quedan sometidas al régimen general de licencias de obras reguladoras en la legislación urbanística, estando sujetas, además, a la tasa de licencias urbanísticas e impuesto sobre construcciones. La distancia mínima de edificación será la de 15 metros desde el eje del camino. La distancia mínima del vallado, también respecto al eje del camino, será la siguiente:

- Seis metros al eje del camino en los de primera categoría.
- Cuatro metros al eje del camino en los de segunda categoría.
- Tres metros al eje del camino en los de tercera categoría.

En el otorgamiento de autorizaciones de actos u ocupaciones, el Ayuntamiento considerará las razones de seguridad, tranquilidad y uso pacífico, libre y general como fines del camino público, pudiendo llegar a prohibir absolutamente aquellas actuaciones y ocupaciones que supongan obstáculos o trabas importantes y graduando las restantes según el criterio de que la actuación u ocupación sea lo menos gravosa y produzca la menor restricción al uso general. En todo caso, el Ayuntamiento, en el otorgamiento de la autorización, condicionará el ejercicio de lo permitido al respeto de las características del camino. En ningún caso se considerará otorgada la licencia por silencio administrativo.

No podrá procederse a ningún cerramiento ni instalación limitativa alguna en su uso en los caminos, quedando en todo caso condicionada a la comprobación de su procedencia y a la obtención de previa licencia.

La autorización o licencia se entiende otorgada salvando el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, no pudiendo ser invocadas para atenuar o eximir de la responsabilidad civil o penal en que incurriese el beneficiario.

2.1.11. Procedimiento para la obtención de licencia (OD).

Toda solicitud de autorización para intervención en camino público con obra, cerramiento o utilización primitiva del mismo o limitativa del uso general, deberá ir acompañada de:



–Memoria técnica con descripción de la obra, instalación o aprovechamiento, incluyendo medidas, características detalladas, presupuesto y finalidad.

–Plano de ubicación.

El Ayuntamiento procederá a realizar las verificaciones, previas y posteriores al otorgamiento de la licencia o de la autorización, con el fin de comprobar la exactitud de los datos de la memoria presentada y de que la obra llevada a cabo esté de acuerdo con las condiciones de otorgamiento y que en su localización y características se ajusten a la petición que obra en el expediente.

El Ayuntamiento podrá otorgar la licencia para un plazo de tiempo determinado.

Sección 5. Dominio público hidráulico

2.1.12. Cauces públicos (OE).

En el término de El Romeral no se ha determinado la existencia de cauces de dominio público. En el caso de que el organismo responsable estableciera lo contrario, sería de aplicación la legislación vigente de aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Sección 6. Abastecimiento de agua

2.1.13. Banda de servicio en redes de agua (OE).

En la red básica de abastecimiento, entendiendo por ella las conducciones de la Mancomunidad del Río Algotor, se establece una franja de servidumbre de 4 metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de tubería. En esta franja no se permite la edificación ni el movimiento de tierras que no hayan sido previamente autorizados por los Servicios Técnicos municipales.

2.1.14. Redes de regadío (OE).

En caso de realizarse redes de regadío, se estará a lo dispuesto por el organismo competente.

2.1.15. Aguas subterráneas (OE).

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 176, de 24/07/2001).

Las captaciones de aguas, superficiales o subterráneas, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Sección 7. Energía eléctrica

2.1.16. Servidumbre de paso de líneas eléctricas (OE).

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

2.1.17. Distancias de seguridad en redes eléctricas (OE).

Queda prohibida la construcción de edificios e instalaciones, así como la plantación de árboles en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en la Ley 54/ 1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico y en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

Arbolado: 1,5 + Del m, con un mínimo de 2 m.

Edificios: 3,3 + Del m, con un mínimo de 5 m.

Las distancias mínimas de seguridad, cruzamientos y paralelismos son las establecidas en el capítulo 5 del citado reglamento. Es también de aplicación el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

Sección 8. Cementerio

2.1.18. Afecciones del cementerio.

Se establece una zona de protección de 50 m de anchura en todo el perímetro del cementerio, que quedará libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Esta determinación quedará expresamente indicada en los documentos urbanísticos de desarrollo de los sectores afectados.



Capítulo 2. Condiciones de obtención y ejecución de los sistemas generales

2.2.1. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

Todos los sistemas generales que el POM define y que están pendientes de obtención se adscriben a áreas de reparto constituidas por sectores de suelo urbanizable, conforme al siguiente cuadro:

SISTEMAS GENERALES A OBTENER		
	PREVISTOS	ADSCRIPCIÓN (Áreas de reparto)
DC Comunicaciones	DC.8 Carretera del Presado DC.9 Anillo Viario A-4 DC.10 Servidumbre TO-2860 y CM-3000 DC.11 Servidumbre CM-3000 DC.12 Servidumbre CM-3000 y Presado DC.13 Apartadero Ferrocarril	AR-5 Industrial Autovía AR-5 Industrial Autovía AR-1 Urbanizable Residencial Este AR-4 Industrial Casco AR-2 Urbanizable Residencial Oeste AR-5 Industrial Autovía
DE Dotaciones y Equipamientos Públicos	DE.13 EDAR A-4 DE.14 Depósito de Agua A-4	AR-5 Industrial Autovía AR-5 Industrial Autovía
DV Espacios libres	DV.1 Cerro Santo Oeste DV.2 Cerro Santo Centro DV.3 Cerro Santo Este	AR-2 Urbanizable Residencial Oeste AR-3 Urbanizable Residencial Suroeste AR-1 Urbanizable Residencial Este

El suelo se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, conforme a lo establecido en el artículo 126 del TRLOTAU, y siguiendo las condiciones definidas en la ficha de gestión urbanística de cada sector.

En concreto, la obtención de los sistemas generales de cada área de reparto se realizará en los siguientes términos:

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-1 Urbanizable Residencial Este:

A esta área de reparto se adscriben los siguientes sistemas generales interiores:

–DC-10 Servidumbre TO-2860 y CM-3000.

Y los sistemas generales exteriores siguientes:

–DV-1 Cerro Santo Este.

La obtención de estos sistemas generales se divide entre todos los sectores del área de reparto de forma proporcional al aprovechamiento de cada uno de ellos. En esta distribución entran tanto los sistemas exteriores como los interiores; estos últimos se adscriben al sector en el que están incluidos, de modo que la superficie total a obtener por cada sector (suma de la que le corresponde por los SSGG exteriores y, en su caso, por los interiores) es exactamente proporcional a su aprovechamiento.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-2 Urbanizable Residencial Oeste:

A esta área de reparto se adscriben los siguientes sistemas generales interiores:

–DC-10 Servidumbre CM-3000 y Carretera del Presado.

Y los sistemas generales exteriores siguientes:

–DV-2 Cerro Santo Oeste.

La obtención de estos sistemas generales se divide entre todos los sectores del área de reparto de forma proporcional al aprovechamiento de cada uno de ellos. En esta distribución entran tanto los sistemas exteriores como los interiores; estos últimos se adscriben al sector en el que están incluidos, de modo que la superficie total a obtener por cada sector (suma de la que le corresponde por los SSGG exteriores y, en su caso, por los interiores) es exactamente proporcional a su aprovechamiento.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-3 Urbanizable Residencial Suroeste:

A esta área de reparto se adscribe el siguiente sistema general exterior:

–DV-3 Cerro Santo Centro.

La obtención de este sistema general se adscribe en su totalidad al único sector del área de reparto.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-4 Industrial Casco:

A esta área de reparto se adscribe el siguiente sistema general interior:

–DC-11 Servidumbre CM-3000.

La obtención de este sistema general se adscribe en su totalidad al único sector del área de reparto.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-5 Industrial Autovía:

A esta área de reparto se adscriben los siguientes sistemas generales interiores:

–DC-9 Anillo Viario A-4.

–DE-13 EDAR A-4.

–DE-14 Depósito de Agua A-4.



Y los sistemas generales exteriores siguientes:

- DC-8 Carretera del Presado.
- DC-13 Apartadero Ferrocarril.

La obtención de estos sistemas generales se divide entre todos los sectores del área de reparto de forma proporcional al aprovechamiento de cada uno de ellos. En esta distribución entran tanto los sistemas exteriores como los interiores; estos últimos se adscriben al sector en el que están incluidos, de modo que la superficie total a obtener por cada sector (suma de la que le corresponde por los SSGG exteriores y, en su caso, por los interiores) es exactamente proporcional a su aprovechamiento. Como resultado, los SSGG a obtener por cada sector son los siguientes:

- Sector I-02: la parte interior al mismo del DC-9 y el DE-13
- Sector I-03: la parte interior al mismo del DC-9, el DE-14 y el DC-8
- Sector I-04: la parte interior al mismo del DC-9 y el DC-13

La suma de las superficies a obtener por cada sector es exactamente proporcional a sus respectivos aprovechamientos.

2.2.2. Ejecución de los sistemas generales (OE).

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conjuntamente con las restantes obras de urbanización de la unidad de actuación correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 126 del TRLOTAU y lo indicado en la ficha de gestión urbanística de cada sector.

La ocupación directa o expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se ajustará a lo establecido en los artículos 127 y 128 del TRLOTAU.

La ejecución de los sistemas generales de zonas verdes consiste en su total urbanización (movimiento de tierras, ajardinado, pavimentación, redes de riego y alumbrado, mobiliario, etc.). En las servidumbres de carreteras, dado que las infraestructuras y acerados se sitúan en el viario propiamente dicho, la ejecución se limita a la explanación y pavimentación tipo calzada.

En concreto, la ejecución de los sistemas generales adscritos a cada área de reparto se llevará a cabo en los términos siguientes:

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-1 Urbanizable Residencial Este:

La financiación y ejecución de los sistemas generales del área de reparto se distribuye también proporcionalmente al aprovechamiento de cada sector, con los mismos coeficientes utilizados para la obtención del suelo.

Respecto a las condiciones temporales y de gestión, cada sector podrá desarrollarse de forma independiente (dentro de la secuencia de desarrollo establecida en el POM), incorporando el porcentaje correspondiente de sistema general mediante su obtención y su ejecución simultánea a la de la urbanización del propio sector.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-2 Urbanizable Residencial Oeste:

La financiación y ejecución de los sistemas generales del área de reparto se distribuye también proporcionalmente al aprovechamiento de cada sector, con los mismos coeficientes utilizados para la obtención del suelo.

Respecto a las condiciones temporales y de gestión, cada sector podrá desarrollarse de forma independiente (dentro de la secuencia de desarrollo establecida en el POM), incorporando el porcentaje correspondiente de sistema general mediante su obtención y su ejecución simultánea a la de la urbanización del propio sector.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-3 Urbanizable Residencial Suroeste:

La ejecución del sistema general se atribuye igualmente al sector único y se financiará y ejecutará simultáneamente a la urbanización del sector.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-4 Industrial Casco:

La ejecución del sistema general se atribuye igualmente al sector único y se financiará y ejecutará simultáneamente a la urbanización del sector.

SSGG adscritos al Área de Reparto AR-5 Industrial Autovía:

La ejecución del sistema general DC-8 consiste en la construcción de la nueva carretera del Presado (explanación, pavimentación de calzada, señalización, etc.). La del DC-9 incluye la completa urbanización del anillo viario (explanación, pavimentación de calzada y aceras, redes generales de agua, alcantarillado y suministro eléctrico, alumbrado, jardinería y riego, mobiliario y señalización, etc.). La ejecución de los sistemas DE-13 y DE-14 consiste en la construcción de la estación depuradora y del depósito de agua. Por último, se considera que el DC-13 no conlleva ejecución, pues el terreno incluido se destina únicamente a un tramo de la línea férrea de derivación hacia el propio apartadero, que forma parte del sector de suelo industrial P-07 de Tembleque; se prevé además que el apartadero en sí sea construido por la iniciativa privada en régimen de concesión del suelo.



Respecto a las condiciones temporales y de gestión de los citados SSGG, se fijan en los siguientes términos:

–DC-8 Carretera del Presado: Se ejecutará simultáneamente al desarrollo del sector I-03.

–DC-9 Anillo viario: Cada tramo se ejecutará simultáneamente al desarrollo del sector en el que está incluido. No obstante, se prevén dos excepciones: el tramo entre los sectores I-03 e I-04 se ejecutará completo junto con el primero de ambos que se desarrolle; y el primer sector que se desarrolle deberá ejecutar al menos un acceso rodado para los servicios necesarios, en concreto la EDAR y el depósito de agua.

–DE-13 EDAR y DE-14 Depósito: El primero de los sectores en desarrollarse ejecutará ambos sistemas al menos en las dimensiones precisas para su correcto funcionamiento (previendo su posible ampliación), así como las acometidas de infraestructuras necesarias para su conexión.

Las condiciones que se han señalado son las que establece el POM como determinaciones propias a cumplir en el desarrollo de los sectores del área de reparto. No obstante, considerando que el desarrollo del sector I-03 debe ser simultáneo o anterior al del I-02, y que el sector I-04 forma parte de la misma iniciativa que el sector P-07 de Tembleque, es preciso contemplar otras posibilidades alternativas:

–En caso de que el sector I-04 se desarrolle antes que los otros y conjuntamente con el sector P-07 de Tembleque, dado su vinculación a este y su reducido tamaño, podrá estudiarse la posibilidad, previo acuerdo entre ambos Ayuntamientos, de que participe con el P-07 en la ejecución de la EDAR y el depósito que se prevé en este, a los que quedaría conectado. En tal caso, el I-04 quedaría eximido de participar en la obtención y ejecución de los SSGG DE-13 y DE-14.

–Por su parte, si los distintos sectores, incluyendo el de Tembleque, se ejecutaran simultáneamente, podrá estudiarse la posibilidad de ejecutar una única EDAR (y un único depósito de agua) para todo el conjunto del área industrial, a fin de facilitar su gestión. En tal caso, previo acuerdo de ambos Ayuntamientos, se establecerían los términos en que el sector P-07 participa de la obtención y ejecución de los citados sistemas.

La financiación de la ejecución de los distintos SSGG adscritos a esta área de reparto, con independencia de a qué sector corresponda su obtención, será asumida por los tres sectores en estricta proporción a su aprovechamiento. En caso de que, conforme a lo señalado en los párrafos anteriores, fuera necesaria la anticipación de su implantación, se seguirá lo dispuesto en el artículo 39 del RAE.

Título III. Regulación de los usos del suelo

Capítulo 1. Criterios generales

3.1.1. Usos globales y usos pormenorizados (OE).

Conforme a lo establecido en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, se entiende como usos globales los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos, que son los siguientes:

- Residencial (R).
- Terciario (T).
- Industrial (I).
- Dotacional (D).

Dentro cada uso global, a efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, se distinguen los usos pormenorizados que se regulan con arreglo a lo establecido en los siguientes capítulos.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir con las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno, a menos que se especifique lo contrario.

3.1.2. Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos (OE).

Los usos tienen distinta naturaleza, que se determina para cada ordenanza de aplicación, conforme a los siguientes conceptos:

1. Uso mayoritario: Se entiende por uso mayoritario o característico de un ámbito el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
2. Uso compatible: Se entiende por uso compatible aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
3. Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala.

3.1.3. Usos en Suelo Urbano (OD).

Las condiciones concretas de los usos en los ámbitos incluidos en esta clase de suelo se definen en el Título V. Regulación del suelo urbano de las presentes Normas Urbanísticas. El POM establece la ordenación detallada de todo el suelo clasificado como urbano.

3.1.4. Usos en Suelo Urbanizable (OD).

Las condiciones concretas de los usos en los ámbitos incluidos en esta clase de suelo se definen en el Título VI. Regulación del suelo urbanizable de las presentes Normas Urbanísticas. El POM establece la



ordenación detallada de todos los sectores de suelo urbanizable a excepción de los sectores R-13, I-02, I-03 e I-04.

3.1.5. Usos en Suelo Rústico (OE).

Las condiciones concretas de los usos en los ámbitos incluidos en esta clase de suelo se definen en el Título VII. Normas reguladoras de la ordenación del suelo rústico de las presentes Normas Urbanísticas.

3.1.6. Cumplimiento de la normativa vigente (OE).

Todos los usos y las edificaciones que los alojen deberán cumplir la legislación sectorial vigente, así como el Código Técnico de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación, la legislación promulgada para la supresión de las barreras arquitectónicas, en especial los siguientes instrumentos legales:

- Decreto 59/81, de 24 de marzo.
- Decreto 291/83, de 19 de diciembre.
- Decreto 59/86, de 4 de marzo.
- Orden de 25 de septiembre de 1986 de desarrollo del D. 186/86, de 14 de agosto.
- Decreto 230/87, de 9 de junio.
- Ley 1/94 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha, de 24 de mayo.
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Capítulo 2. Uso residencial

3.2.1. Definición (OE).

Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada al alojamiento humano en forma permanente, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

3.2.2. Usos pormenorizados (OE).

Son los descritos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se transcriben a continuación:

I. Unifamiliar (RU): Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas), destinándose cada una a una sola familia y localizada en una única parcela con acceso independiente.

II. Plurifamiliar (RP): Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

III. Comunitaria (RC): Aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

IV. Cualquiera de los anteriores de Protección Pública (P).

3.2.3. Usos no vivideros (OD).

Dentro de los usos residenciales, se consideran no vivideros los relativos a espacios auxiliares, no destinados a estancia prolongada de personas, tales como baños, pasillos, trasteros, desvanes, etc. En cualquier caso se consideran piezas habitables o vivideras las cocinas, dormitorios, salones, cuartos de estar, etc.

3.2.4. Condiciones mínimas de habitabilidad (OD).

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiendo como tal aquella que tenga al menos una de sus piezas habitables con huecos a la vía pública o a un espacio abierto, que cumpla cada una de las siguientes condiciones:

–Que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro. Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso completamente descubierto, no inferior a tres metros de anchura, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante incendio.

–Que tenga un tratamiento ajardinado.

–Que el número de viviendas con vistas únicas al espacio interior privado no supere el 20% del total.

Las piezas vivideras tendrán luces rectas a espacios en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, ni las que tengan piezas habitables en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones que se imponen a los patios.



Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y contarán con salida de humos o gases, además de los huecos de iluminación y ventilación.

Cualquier vivienda contará, al menos, con las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales, estando prohibidas las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

3.2.5. Programa mínimo de la vivienda (OD).

La vivienda mínima que se autorice estará compuesta por estar-cocina, baño y dormitorio doble o dos sencillos, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 m², excluyendo terrazas, balcones miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

Las estancias de la vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

- Cocina: 5 m².
- Comedor-estar: 16 m².
- Dormitorio: 10 m² las dobles y 6 m² las sencillas, con un ancho mínimo de 2 m.
- Baño: 3,50 m² y con lavabo, inodoro y ducha como mínimo.

3.2.6. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (OE).

A este respecto, y con el fin de garantizar un número suficiente de viviendas adaptadas a personas con minusvalías tanto físicas como sensoriales, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero (B.O.E. 18-3-1980), así como las condiciones de diseño del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, Orden Ministerial de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980), y la Ley autonómica 1/94, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. Además, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 20/1991 de 25 de noviembre en su artículo 8, se establece la obligatoriedad de que exista un itinerario practicable para personas con movilidad reducida que dé acceso a todas las viviendas.

3.2.7. Plazas de aparcamiento (OE).

Se garantizará la previsión de aparcamiento que recoge el RP, conforme se detalla en las correspondientes ordenanzas particulares.

3.2.8. Accesos comunitales (OD).

El acceso a toda vivienda se realizará por un vestíbulo de anchura mayor a 120 cm, con pasillos de al menos 90 cm. Si existieran locales comerciales, éstos deberán tener acceso independiente desde la vía pública.

3.2.9. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria (OD).

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria, serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m² en cuyo caso les será de aplicación complementariamente tanto las condiciones de edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones que establezca la legislación específica de ámbito autonómico o estatal. Estos edificios con superficie superior a 500 m² deberán prever una dotación de elementos comunes tales como accesos, pasillos, salones servicios, etc., no inferior al 30% de su superficie construida, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada 30 m² construidos.

Capítulo 3. Uso terciario

3.3.1. Definición (OE).

Se entenderá como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como los despachos profesionales, las sucursales bancarias y otros usos similares.

3.3.2. Usos pormenorizados (OE).

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se transcriben a continuación:

I. Comercial (TC): 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.

II. Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, apartahoteles, campamentos de turismo y juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

III. Oficinas (TO): Aquél 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.

IV. Recreativo (TR): Aquél que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones u otros análogos.



3.3.3. Condiciones de los locales (OD)

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación autonómica sobre esta actividad.

Los locales de uso terciario, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

–Tendrán un acceso desde la vía pública con una puerta de anchura mínima de 82 cm.

–Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 m².

–En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso terciario en ellas. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.

–Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos municipales, los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

–La altura mínima libre de un local será de 2,80 metros, en cualquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura mínima será asimismo de 3 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizaran entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 2,80 metros por debajo.

–El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para el terciario oficinas (TO) y de 1,20 metros para los restantes (TC) (TH) (TR).

–Todos los centros de trabajo, y especialmente aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, las dotaciones de aseos y vestuarios previstos en el artículo 39 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

–Deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie cubierta de venta al público. Se considerarán excluidos de esta obligación todos los locales de superficie menor de 200 m², los de superficie menor de 300 m² ubicados en suelo urbano, y los que tengan un fondo igual o inferior a 10 metros o un frente de fachada igual o menor a 8 metros. Cuando las condiciones del solar, u otra causa hagan manifestamente imposible su cumplimiento, el Ayuntamiento podrá dispensarlo.

–En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

–Los locales contarán con luz y ventilación natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire con renovaciones suficientes al uso concreto que tengan.

–El acceso, recorridos horizontales y verticales y el normal desarrollo de la actividad que se realice en el local estarán garantizados para las personas con minusvalías físicas o sensoriales atendiendo a la normativa vigente 1/94, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla- La Mancha. En caso de que las características del local hagan imposible cumplir los requisitos, el Ayuntamiento podrá dispensar de su cumplimiento a excepción de los locales de entidad pública.

–Cumplirán el CTE, incluyendo las disposiciones relativas a protección contra incendios.

–Los locales destinados a bares, restaurantes o cafeterías cumplirán lo dispuesto en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

3.3.4. Locales con uso Fuera de Ordenación (OD).

Los locales comerciales y usos existentes disconformes con las determinaciones del POM se atenderán a lo dispuesto para las situaciones de fuera de ordenación en el TRLTAU, el RP y el RDU, así como en el resto de disposiciones relacionadas de las presentes Normas Urbanísticas.

3.3.5. Plazas de aparcamiento (OE).

Se garantizará la previsión de aparcamiento que recoge el RP, conforme se detalla en las correspondientes ordenanzas particulares.

Capítulo 4. Uso industrial

3.4.1. Definición (OE).

Se entenderá como uso industrial aquel que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o realización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.



3.4.2. Usos pormenorizados (OE).

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se transcriben a continuación:

- I. Productivo (IP): Aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- II. Almacenaje (IA): Aquel que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Se incluye en estos usos toda actividad industrial desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

–La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

–El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

–Las actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

–El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de completarse la venta con el almacenaje, el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

–Cualquier otra actividad que se asimile a las anteriores, incluidas las relacionadas con el uso agrícola o ganadero.

A efectos de su prohibición en determinadas zonas, se define como uso "Actividad extractiva" la explotación minera del subsuelo, así como la extracción de suelos superficiales en régimen de explotación empresarial.

3.4.3. Clasificación (OD).

En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen dos categorías o grupos:

–GRUPO I: ACTIVIDADES COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL: Comprende los pequeños talleres, almacenes e industrias con pequeña potencia instalada, que no producen gases, polvo, olores, radiaciones o vibraciones que puedan molestar a los residentes ni suponen peligro a los residentes. La potencia máxima instalada será de 5 C.V. con un nivel máximo sonoro de 55 decibelios en horario diurno y 45 en horario nocturno.

–GRUPO II: ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL: Comprende la mediana y gran industria que, por su nivel de peligrosidad, tráfico inducido, insalubridad o molestias, no admite medidas correctoras y es incompatible con el medio urbano, aunque pueda compatibilizarse con las industrias anejas.

Serán los Servicios Técnicos municipales, y la consejería correspondiente quien que clasifique la actividad, previo estudio de la documentación aportada.

3.4.4. Condiciones de los locales (OD).

–Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

–Para la clasificación de las actividades industriales como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y legislación complementaria.

–La clasificación de una actividad ya existente dentro de estas categorías implicará la necesidad de adopción de las medidas correctoras necesarias, al objeto de adecuar la actividad a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que se ubique la industrial.

–Estarán a lo dispuesto en la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de diciembre, y Decreto 833/1975.

–El acceso, recorridos horizontales y verticales y el normal desarrollo de la actividad que se realice en el local estarán garantizados para las personas con minusvalías físicas o sensoriales atendiendo a la normativa vigente 1/94 de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla- La Mancha. En caso de que las características del local hagan imposible cumplir los requisitos, el Ayuntamiento podrá dispensar de su cumplimiento a excepción de los locales de entidad pública.

–Cumplirá el CTE en todo en lo que sea de aplicación.

–Deberán tener ventilación natural o forzada, debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los colindantes.

–Contarán con servicios independientes para ambos sexos, a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción.

–Se deberán evacuar todo tipo de polvos, gases, vapores o humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesaria para verterlos al ambiente.

–Las aguas residuales verterán a la red de alcantarillado en las debidas condiciones, no pudiendo desague sustancias contaminantes. En caso contrario se exigirá una depuración primaria y secundaria.



3.4.5. Dimensión mínima (OD).

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 2 m² y un volumen de 10 m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural que podrá ser excepcionalmente artificial. La superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial que exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

3.4.6. Altura libre de planta de edificación (OD).

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 cm. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes, la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 250 cm. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm. En todos los casos se admitirá para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura mínima de 260 cm.

3.4.7. Plazas de aparcamiento (OD).

Se garantizará la previsión de aparcamiento que recoge el RP, conforme se detalla en las correspondientes ordenanzas particulares.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 300 m² la actividad dispondrá dentro de la propia parcela:

- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de 2,5 metros por cada 200 m² edificados o fracción.

Las zonas de carga y descarga y las de aparcamiento podrán localizarse, en su caso, en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

3.4.8. Condiciones de los accesos (OD).

Las instalaciones industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso será independiente del que pudiera corresponder a las viviendas colindantes.
- El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

3.4.9. Tolerancias de ubicación (OD).

Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica se tendrá en cuenta que:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor (0,50 C.V.).
- La superficie computada no incluirá más que la utilizable para despachos de oficina y otras dependencias no directamente utilizadas en la materialización del proceso productivo.
- Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Capítulo 5. Uso dotacional

3.5.1. Definición (OE).

Se entenderá como uso dotacional aquel que comprende las actividades públicas o privadas destinadas a la movilidad y el esparcimiento, y las de carácter educativo, cultural, deportivo, asistencial, administrativo, etc., así como las infraestructuras y servicios necesarios para la funcionalidad urbana.

3.5.2. Usos pormenorizados (OE).

Son los descritos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento, conforme se exponen a continuación:

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

II. Zonas Verdes (ZV): Aquel 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 24.1 y 24.2. del Reglamento de Planeamiento.

III. Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la atención intelectual, asistencial o administrativa 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:

– Infraestructuras y Servicios (DEIS): Aquel 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, cementerios, etc.



–Educativo (DEDU): Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación escolar y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Administrativo-Institucional (DAI): Aquel que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán los destinados a salvaguarda de las personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

–Sanitario-Asistencial (DSA): Aquél 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.

3.5.3. Plazas de aparcamiento (OD).

Se garantizará la previsión de aparcamiento que recoge el RP, conforme se detalla en las correspondientes ordenanzas particulares.

3.5.4. Dotacional Comunicaciones (DC).

Viario (OE):

Corresponde al uso de las vías existentes o previstas y destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de entidades urbanísticas de conservación.

Será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Se distinguen dos categorías de viario, según su especialización funcional:

–Red viaria, tanto en suelo urbano como en urbanizable.

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

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica sectorial, fundamentalmente mediante lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Garaje (OD):

Se definen como los espacios destinados a la estancia y el servicio de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamientos colectivos, privados o públicos, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de calcular la capacidad del aparcamiento, se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones:

–Turismos grandes y plaza de minusválido: 2,50 x 5,00 metros.

–Turismos pequeños: 2,20 x 4,50 metros.

–Motos: 1,50 x 2,50 metros.

–Vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros.

–Vehículos industriales pesados: 4,50 x 15,00 metros.

Los locales destinados al uso de garaje cumplirán las siguientes condiciones:

–Cumplirá el CTE, incluyendo lo relativo a protección contra incendios.

–Los aparcamientos de más de mil metros cuadrados tendrán acceso diferenciado para la entrada y la salida, con un ancho mínimo de 3 metros en cada dirección y acceso peatonal independiente.

–Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las mismas que en superficie, si bien cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementará su ancho en 30 cm.

–En todos los casos se garantiza una altura libre de 2,20 metros en todos sus puntos, incluso en el paso de canalizaciones y estructura.



–El acceso se localizará procurando reducir interferencias con peatones, cruces de calzada y paradas de autobuses o ambulancias.

–Las rampas tendrán un ancho mínimo de tres metros. Las pendientes máximas no superarán el 16% en tramos rectos y el 12% en los curvos. No obstante, por razones de topografía el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente máxima.

–Existirá un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos.

–No podrá almacenarse combustible o material inflamable.

–En vivienda unifamiliar no será necesario cumplir estas limitaciones.

En aparcamientos sobre el espacio libre privado de parcela, la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, quedando claramente definidos sus perímetros y sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.

En estacionamiento de más de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para personas con movilidad reducida de al menos el 20% del total.

En SU o SUR, en playas de aparcamiento de capacidad superior a 50 plazas deberá arbolararse interiormente con una relación de al menos 1 árbol cada cuatro plazas y diferenciar obligatoriamente, mediante texturas o color, las sendas peatonales y las vías rodadas.

En caso de que el uso de garaje esté ubicado bajo rasante, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

3.5.5. Dotacional Zonas Verdes DV (OE).

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas se establecen las siguientes categorías:

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

–Jardines: Los que teniendo una superficie mínima de 1000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetros. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

–Áreas de juego: Los que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. Tendrán la consideración de sistema local.

Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques públicos serán necesariamente de uso y dominio público. Los espacios libres de titularidad pública podrán incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús...)

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad privada no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, una vez la parcela haya agotado su aprovechamiento, si bien se podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie sin espectadores, como instalaciones diáfanas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada.

Será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3.5.6. Dotacional Equipamientos DE (OE).

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales dirigidas principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades; y a proporcionar facilidades culturales, educativas y sanitarias a la población. Incluye centros de formación, guarderías, casas de cultura, centros de salud, bibliotecas, templos, etc., de explotación tanto privada como pública.

Los locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes para el uso indicado. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

–En edificios de carácter educativo se establece una superficie mínima de 1,5 m² de aula por alumno.

–Se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.

–Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial que, en cualquier caso, garantice la renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

–Cuando el uso se desarrolle en edificios mixtos, el acceso a los locales será directamente desde la vía pública, a excepción de las consultas particulares, que no podrá ser consulta veterinaria si el acceso se produce por el portal comunitario.

–Los edificios para la docencia dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motos por cada 5 m² de aula, convenientemente señalizadas y dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo. No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación los locales con superficie igual o inferior a 300 m², o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifestamente imposible cumplir este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.



–Cuando se prevea la instalación de un uso que implique la asistencia simultánea al edificio que lo alberga de más de 100 personas, el acceso a los locales habrá de realizarse obligatoriamente a través de una calle o espacio público cuya anchura de calzada sea igual o superior a seis metros, descontados los estacionamientos fijos; quedará demostrado que los vehículos de extinción de incendios tienen expedito el acceso al local.

–El acceso, recorridos horizontales y verticales y el normal desarrollo de la actividad que se realice en el local estarán garantizados para las personas con minusvalías físicas o sensoriales atendiendo a la normativa vigente Ley 1/94, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha. En caso de que las características del local hagan imposible cumplir los requisitos, el Ayuntamiento podrá dispensar de su cumplimiento a excepción de los locales de entidad pública.

–Cumplirán el CTE, incluyendo lo relativo a protección contra incendios.

Las condiciones que se señalan para uso de equipamiento serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el POM para estos usos como a aquellos que, aún sin estar expresamente dedicados a estos fines en el Plan de Ordenación Municipal, se destinan a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

Los usos incluidos en el concepto Dotacional Equipamientos de Infraestructuras y Servicios (DEIS) se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

Se cumplirá toda la normativa sectorial específica.

Título IV. Regulación de las edificaciones

Capítulo 1. Tipologías edificatorias utilizadas en la ordenación

4.1.1. Clasificación (OE).

Con relación a lo establecido en la legislación urbanística y a los efectos de aplicar las tipologías edificatorias a la normativa particular, se recoge la clasificación establecida por el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

1. Edificación alineada a vial (EAV): Incluye las edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, dando continuidad a la alineación oficial.

2. Edificación aislada (EA): Incluye las edificaciones que no se adosan, al menos su en mayor parte, a todos los linderos de la parcela.

3. Edificación tipológica específica (ETE): Incluye las edificaciones de morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento bien a través de Estudio de Detalle.

4.1.2. Categorías de la tipología EAV, Edificación alineada a vial (OE)

Se distinguen dos categorías:

–Edificación en Manzana Cerrada (EMC): Edificaciones alineadas a vial, con predominio de la superficie de parcela ocupada por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria entre las parcelas de la manzana.

–Edificación en Manzana Abierta (EMA): Edificaciones alineadas a vial, en todo o parte de la longitud de alineación, regulándose las alineaciones interiores de forma que configuren un espacio libre interior homogéneo, para uso de cada parcela o de toda la manzana, pudiendo estar ocupado excepcionalmente en planta baja.

4.1.3. Categorías de la tipología EA, Edificación Aislada (OE)

Se distinguen dos categorías:

–Edificación Aislada Exenta (EAE): Edificaciones separadas de la totalidad de los linderos, tanto públicos como privados.

–Edificación Aislada Adosada (EAA): Edificaciones que se adosan al menos a uno de los linderos de la parcela, formando agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

4.1.4. Condiciones de aplicación de las tipologías (OD)

Las condiciones concretas de aplicación de las distintas tipologías consideradas en el POM se desarrollan en las correspondientes ordenanzas de las presentes normas urbanísticas.

4.1.5. Condiciones de la edificación tipológica específica (OD)

La tipología ETE será de aplicación a los edificios singulares incluidos en el catálogo de bienes a proteger, cuya disposición general y volumetría actual deberán ser respetadas, permitiéndose únicamente las intervenciones o alteraciones aprobadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. También será de aplicación en los edificios singulares que puedan ser determinados por Estudio de Detalle.



Capítulo 2. Criterios de medición de la altura de las edificaciones

4.2.1. Altura máxima de la edificación (OD).

Se entiende por altura máxima de la edificación la mayor altura permitida que esta puede alcanzar, expresada en metros o en número de plantas y medida conforme se establece en los apartados siguientes.

4.2.2. Planta baja (OD).

Es la planta del edificio situada a la altura de la rasante o el terreno o, como máximo, a 140 cm de altura respecto a estos, medidos desde cualquier punto de ellos a la cara superior del forjado.

4.2.3. Sótano y semisótano (OD).

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante o del terreno. Semisótano es la planta bajo rasante cuyo techo no sobresale más de 100 cm por encima de la rasante.

4.2.4. Medición por la distancia desde el terreno (OD).

Como altura geométrica se considerará, en cada fachada, la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado o elemento constructivo asimilable. En rasantes y terrenos con pendientes se tomará el punto medio de cada fachada. Por encima de la altura máxima sólo podrán elevarse cámaras, desvanes, cajas de ascensor, escaleras, etc., con la condición de que todos sus puntos (excepto antenas y chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados de 30 grados sexagesimales, que se apoyan en la arista de coronación (conforme se define en 4.4.17), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 3,50 metros por encima de ella.

4.2.5. Medición por el número máximo de plantas (OD).

Se contabilizará el número de plantas sobre rasante, sin incluir los semisótanos. También se considerarán como plantas las buhardillas y las cubiertas que no respeten los límites geométricos de estas Normas, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no esté expresamente admitido en estas Normas.

4.2.6. Procedimiento de medición de la altura (OD).

- En edificación abierta o aislada, se considerará la altura de todas las fachadas, con independencia de la situación de las calles o espacios libres.
- En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura podrá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo, no se supere en más de un metro la altura permitida como media.
- Cuando un solar tenga frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana.
- Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, se considerará una única fachada a los efectos de medición de alturas.

Capítulo 3. Criterios de medición de la ocupación y las superficies de las edificaciones

4.3.1. Superficie ocupada (OD).

Es la que resulta de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, sin incluir aleros e incluidos vuelos cerrados, si éstos existieran. A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán las construcciones bajo rasante.

4.3.2. Superficie máxima edificable (OD).

Es el resultado del sumatorio de todas las plantas edificables sobre rasante en una determinada parcela o solar. Dicha superficie máxima edificable se determinará en función del coeficiente de edificabilidad correspondiente.

4.3.3. Coeficiente de edificabilidad (OD).

Es el cociente de la superficie máxima edificable sobre rasante y la superficie de parcela. Este coeficiente podrá ser neto o bruto, según se tome la superficie de parcela definida entre los linderos laterales y la alineación exterior o la superficie total de la actuación incluyendo sus sistemas locales o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

4.3.4. Cómputo de la superficie construida (OD).

La superficie construida es la suma de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras en su caso.



Los cuerpos volados o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

A efectos del cómputo de la edificabilidad, contarán todas las plantas sobre rasante, independientemente del uso de las mismas. Del espacio bajo cubierta conforme se describe en 4.2.4, computará como superficie construida toda el área cuya altura libre sea mayor de 1,50 m.

4.3.5. Cómputo de la superficie útil (OD).

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, delimitado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales. Así mismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda o local (terrazas, tendederos, etc.) cuando estén cubiertos.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las particiones interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Capítulo 4. Características y condiciones de las edificaciones

Sección 1. Condiciones generales

4.4.1. Parcela mínima (OD).

Es la que cuenta con la superficie mínima establecida para ser edificable. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

4.4.2. Frente mínimo de parcela (OD).

Es la longitud mínima de la parcela frente a la alineación oficial que debe tener una parcela para ser edificable. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

4.4.3. Fondo edificable (OD).

Es la distancia máxima perpendicular a la alineación oficial que puede ser ocupada por la edificación. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

4.4.4. Alineación oficial (OD).

Es la línea determinada como tal por los planos de ordenación del POM, como separación entre las parcelas y el viario o los espacios de dominio público.

4.4.5. Retranqueo (OD).

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación oficial o los linderos de parcela. Se determina en las distintas ordenanzas particulares.

4.4.6. Piezas habitables (OD).

Son aquellas destinadas a la permanencia continuada de las personas. Quedan excluidos almacenes, baños, vestíbulos, pasillos, etc. Deberán contar con ventilación directa mediante ventanas cuya superficie alcance al menos un décimo de la útil de la pieza. Abrirán al viario público o a espacios con las dimensiones mínimas establecidas en el apartado relativo a los patios.

4.4.7. Patios (OD).

Son los espacios libres interiores a la parcela.

Aquellos a los que abran piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

–Las luces rectas desde las ventanas tendrán como mínimo un tercio de la altura desde el pavimento de la pieza hasta la coronación, y al menos 3 m.

–En la planta del patio se podrá inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

4.4.8. Cuerpos volados sobre el espacio público (OD).

Los cuerpos volados de la edificación en función del ancho de la calle entre alineaciones medido por frente de manzanas opuestas, cumplirán unas dimensiones máximas de:

–Calles de ancho menor o igual de 7 metros: Se prohíben toda clase de cuerpos volados en obras de nueva planta.

–Calles con ancho superior a 7 metros: Se permitirán siempre que dejen una altura libre de paso de 350 cm. en cualquiera de sus puntos.

–La anchura máxima de los cuerpos volados cerrados será de 1,50 m.

–El vuelo máximo será 40 cm.

–En todos los cuerpos volados se dejará como mínimo 120 cm de distancia entre ellos y a las medianerías.

–Habrá que respetar la distancia mínima de 60 cm a las esquinas de los edificios, en su caso.



4.4.9. Balcones (OD).

- En calles de ancho igual o superior a 7 metros se admitirán en toda clase de suelo sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada los 30 centímetros.
- En todos los balcones se dejará como mínimo 120 cm de distancia entre ellos y a las medianerías.
- La longitud máxima de los balcones será igual a la longitud del hueco al que sirve, mas 30 cm. a cada lado.
- No se permiten balcones corridos que unan dos o más huecos.
- En cualquier caso dejarán una altura libre sobre rasante pública de 350 cm.

4.4.10. Cornisas, aleros y otros salientes (OD).

- El saliente máximo que se permite para una cornisa o alero es de 40 centímetros medidos perpendicularmente respecto de la alineación oficial. La altura mínima del mismo respecto de cualquier punto de la alineación de fachada será de 3 metros.
- Quedan autorizados elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad que no sobresalgan más de 5 cm de la línea de fachada.

4.4.11. Condiciones generales de diseño y construcción (OD).

En todas las construcciones se cumplirán las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, así como de las normativas sectoriales de aplicación.

Sección 2. Condiciones de accesibilidad y comunicaciones

4.4.12. Ascensores (OE).

- En las construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea igual o superior a 12 metros. Se exceptúan de tal obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios en que por su destino sean manifiestamente innecesarios.
- El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para personas con minusvalías y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de escalera.
- Los huecos de los ascensores permitirán la instalación de un ascensor accesible según los criterios del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

4.4.13. Portales y accesos (OD).

- Los portales de edificaciones no unifamiliares tendrán una anchura mínima de 150 cm. hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. En las viviendas unifamiliares la anchura del portal será libre.
- Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior 120 cm.
- La forma y superficie de los espacios permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier otro local a la vía pública.
- Los portones de acceso rodado al interior de las parcelas tendrán un ancho mínimo de 250 cm. y una altura máxima de 4 metros, realizándose la apertura de las puertas hacia el interior de la parcela.

4.4.14. Escaleras (OD).

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de limitaciones más estrictas contenidas en la normativa de uso propia de cada edificio, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido con las siguientes dimensiones:

- En edificios y locales de uso público se adoptará un ancho mínimo de 120 cm. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener 100 cm.
- En edificios residenciales privados o industriales, las escaleras de uso común tendrán un ancho mínimo de 100 cm.
- En las escaleras privadas interiores de una misma vivienda, o en locales comerciales si la escalera no es de uso público, se adoptará una medida mínima de 80 cm.

El ancho del rellano será igual o superior al ancho de tiro, con un máximo de 16 escalones sin descansillo y con una altura de tabica (contrahuella) que cumpla las siguientes exigencias:

20 cm. > contrahuella > 14 cm.

36 cm. > huella > 24 cm.

La altura libre de las escaleras será de 220 cm. en cualquier punto (medio verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados, excepto en viviendas unifamiliares.

En su caso, se adoptarán las determinaciones correspondientes establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

4.4.15. Barreras arquitectónicas (OE).

Conforme a lo establecido por la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad



pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables por personas con minusvalías.

De la obligación anterior quedan excluidas únicamente las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

Será de aplicación todo lo establecido en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y, en lo que pudiera afectar, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Sección 3. Condiciones estéticas

4.4.16. Fachadas (OD).

– Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se procurará adecuar la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

– Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de forma que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio.

– Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.

– Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantes de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una solución continua a la fachada. En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra no pulida, etc.

– Las fachadas serán enfoscadas, encaladas y/o revocadas, preferentemente en blancos, grises o sienas excepto en zócalos recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos que serán libres.

– Los huecos de fachada tendrán proporción vertical.

– Se prohíben los azulejos, terrazos o cualquier otro material cerámico en fachada.

– Se permite el uso de piedra en zócalos y recercados. Estos recercados no podrán superar los 24 cm. de ancho.

– Los zócalos serán, como norma general, de piedra natural o pintados con algún color tradicional (gris o azulón), permitiéndose materiales con una textura y color similar a la piedra natural, siempre con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y con una altura máxima de 1 metro.

– Cuando se utilice algún tipo de piedra o similar, esta será del mismo tipo y color en la totalidad del edificio.

– No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas que puedan verse desde el espacio público.

4.4.17. Cubiertas (OD).

– Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados (30º) sexagesimales, tanto por la fachada como por los patios. Se define como arista de coronación la línea horizontal paralela a la fachada que remata la parte superior del alero. Este no podrá volar más de 40 cm y su canto será igual o inferior a 20 cm.

– Los materiales de cubierta serán los existentes en la zona (teja cerámica árabe o similar).

– Se prohíbe la pizarra, las placas de fibrocemento o similares y los impermeabilizantes sin cubrir, salvo excepciones suficientemente justificadas y siempre que no sean para un uso residencial y no tengan vistas desde el espacio público, previo informe favorable de los servicios técnicos.

– Las placas solares, antenas o cualquier otra instalación sobre cubierta, se instalará en lo posible de forma que no sea visible desde la vía pública.

– No se permiten las mansardas ni otras soluciones geométricas no tradicionales.

– Se autoriza expresamente la conservación de las “píqueras”, pajares en cubierta formados por faldones perpendiculares a fachada, recomendándose la recuperación de su ventanillo y ménsula de madera donde se hayan perdido.

4.4.18. Construcciones por encima de la altura (OD).

– Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto, debiendo tener un tratamiento adecuado a la estética urbana y cumplir las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente.

– Sólo se permitirá superar la altura máxima con escaleras y chimeneas, no pudiendo exceder la altura en más de dos metros sobre la máxima permitida.

– Se autoriza la conservación de las píqueras en los términos descritos en 4.4.17.

– Independientemente del cumplimiento de esta reglamentación, no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con elementos de instalaciones.



4.4.19. Cuerpos volados sobre el espacio público (OD).

- Deberán tener huecos en los tres lados, no pudiendo quedar ninguno con pared ciega.
- Los elementos de fábrica no podrán sobrepasar un zócalo 50 cm de altura, no admitiéndose en las zonas verticales de las esquinas.
- Los materiales de las carpinterías serán los mismos que los permitidos para el resto de las carpinterías del propio edificio.
- Todos los cuerpos volados cerrados, tendrán un estudio y aprobación específica, por lo que en el proyecto de ejecución de la obra mayor tendrán que estar perfectamente reflejados y definidos, tanto en lo que se refiere a su diseño como a sus materiales.

4.4.20. Balcones (OD).

- No podrán estar cerrados total o parcialmente con antepechos de fábrica, ni de carpintería, formando miradores.
- Los materiales y soluciones constructivas serán análogos a los tradicionales.

4.4.21. Cerramientos y celosías (OD).

- Todos los solares con fachada a una calle pavimentada deberán estar cerrado, en un plazo máximo de 2 años, con cerramiento de 2,50 m. de altura, realizado con material y espesor que aseguren su solidez, acabada en color blanco y rematada con teja.
- Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales.
- Las celosías se colocarán para ocultar los tendederos al espacio público, permitiendo en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida.

4.4.22. Carpinterías (OD).

- Las carpinterías que puedan verse desde el espacio público podrán ser de madera aluminio o PVC. Ni el aluminio ni el PVC se admiten en su color natural, debiendo tener un tratamiento de color.
- Quedan terminantemente excluidos los tonos brillantes o anodizados.

4.4.23. Marquesinas (OD).

- Se entenderá por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realizar los usos y significar los accesos.
- La altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo inferior en 80 centímetros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y el mobiliario urbano.

4.4.24. Toldos (OD).

- Se entenderá por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.
- En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos en dirección paralela a la calle, que dejen libre una altura de 2,30 metros.
- En cualquier caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

4.4.25. Elementos publicitarios (OD).

- Todo elemento publicitario situado fuera de los huecos y escaparates de la planta baja del edificio deberá solicitar licencia municipal.
- En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir las normas técnicas de la instalación, requerirán previo a su instalación, la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 10 metros.
- Dependiendo de las características del mismo, se podrá exigir proyecto técnico.

4.4.26. Publicidad en medianerías (OD).

Queda prohibida la publicidad en paredes medianeras al descubierto.

4.4.27. Muestras (OD).

- Son anuncios colocados en paralelo al plano de fachada de la edificación.
- Podrán instalarse en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de 10 cm. respecto del plano de fachada y con una altura máxima de 40 cm. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo.



4.4.28. Banderines (OD).

–Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

–La altura libre sobre la rasante oficial será siempre superior a 300 cm, teniendo una altura máxima de 50 cm y un vuelo máximo de 80 cm.

4.4.29. Tendidos aéreos (OD).

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio, eléctrico o telecomunicación será enterrada.

Capítulo 5. Características y condiciones de las instalaciones

4.5.1. Condiciones generales (OD).

Con la intención de evitar molestias recíprocas entre los vecinos y para una mejor convivencia ciudadana, quedarán sometidas a petición de licencia municipal todas aquellas actividades que pudieran ocasionar molestias a terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruidos, olores, o en definitiva todo lo que modifique la escena urbana. Será de obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y todas las demás normas que afecten a este tema, incluido el Código Técnico de la Edificación.

4.5.2. Instalaciones de agua potable (OD).

Además de cumplir la normativa vigente se tomarán medidas específicas para el ahorro de agua y, en concreto, en los edificios de nueva construcción las siguientes:

–Se dispondrán contadores individuales para local o vivienda.

–En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, igualmente se dispondrán contadores individuales.

–Los grifos de cocina y lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares, de forma que para una presión de 2,5 kg/cm² tengan un caudal máximo de 8 l/min.

–El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 l y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

–Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahoradores, como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que, para una presión de 2,5 Kg/cm², tenga un caudal máximo de 10 l/min.

–Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l de agua.

4.5.3. Protección contra incendios (OD).

–Toda construcción deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación (CTE) y toda la normativa vigente en prevención contra incendios.

–Toda instalación industrial deberá cumplir el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

–Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo de bomberos tendrán expedido el paso.

–Todos los locales de uso público dispondrán de, al menos, un extintor de eficacia 21A 113B por cada 100 metros cuadrados si la norma específica del local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

–Respecto al número, dimensión y sentido de giro de las puertas se estará a lo dispuesto en el CTE y en el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

–El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, podrá clausurar aquellos locales que no cumplan esta condición.

4.5.4. Niveles sonoros y vibraciones (OD).

–Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE.

–En el ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico rodado, no se podrán sobrepasar los siguientes niveles:

Zona	Franja horaria	Nivel sonoro (dBA)
Residencial	8:00-22:00	<55
	22:00-8:00	<45
Industrial	8:00-22:00	<70
	22:00-8:00	<55

–No se permitirá al anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en medianeras, techos o forjados de separación entre locales. Los apoyos se realizarán en juntas antivibratorias.



4.5.5. Ventilación (OD).

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE.
- Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta de una dimensión no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta de la pieza.
- Únicamente se permitirá la ventilación forzosa mediante sistemas mecánicos en piezas no habitables tales como cuartos de contadores, basuras, garajes y similares y en baños o cocinas integradas en otras estancias.

4.5.6. Evacuación de humos (OD).

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas a este respecto por el CTE.
- No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar los mismos mediante conductos o chimeneas, debidamente instalados y revestidos, que no irradiien ni calor ni olores a terceros.
- Las cocinas y piezas en las que se produzca la combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de eliminación y expulsión de gases.
- Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos y se elevarán un mínimo de un metro por encima de la altura de cualquier punto de la cubierta comprendido en un radio de ocho metros del punto de emisión.
- Las chimeneas se prolongarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta.
- El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros a las instalaciones que estime oportuno.
- En todos los casos se permitirá tanto la evacuación de humos y vapores como la ejecución en cada planta de la edificación de salidas a fachadas de gases y humos de combustión de calderas individuales de vivienda siempre que esté autorizado por la normativa sectorial vigente.

4.5.7. Evacuación de residuos (OD).

- Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y del agua de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento.
- En el suelo rústico las aguas negras podrán evacuar a una fosa séptica si su volumen es inferior a 5 m³/día. Si lo superara será necesaria una depuradora.
- Cuando la actividad genere vertido de grasas, aceite o fangos en el Suelo Urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.
- En obras de nueva planta no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón o sin acometer a la red general de saneamiento.
- Los vertidos de aguas residuales industriales deberán cumplir las determinaciones de la Ley 10/93, de 26 de octubre.

4.5.8. Instalaciones eléctricas (OD).

- Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquellas:
 - Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
 - Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
 - Sólo se admitirá ubicar centros de transformación en zonas públicas si ya están urbanizadas en los casos en que, por falta de suelo o locales, las necesidades del servicio así lo exijan. En este caso la instalación se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que fueren necesarios.

4.5.9. Instalaciones de telecomunicaciones (OD).

- Deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Título V. Regulación del suelo urbano

Capítulo 1. Ámbito y categorías

5.1.1. Ámbito del suelo urbano (OE).

Constituye el suelo urbano el ámbito definido como tal en la documentación gráfica del presente POM por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLTAU.

5.1.2. Categorías del suelo urbano (OE).

En aplicación del artículo 105 del RP se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:



–Suelo urbano consolidado (SUC): Incluye los terrenos urbanizados cuya edificabilidad preexistente lícitamente realizada mantiene el planeamiento.

–Suelo urbano no consolidado (SUNC): Incluye los terrenos del suelo urbano que no se consideran consolidados por ser objeto de un incremento de edificabilidad sobre la preexistente, así como aquellos sometidos a desarrollo mediante unidades de actuación urbanizadora.

Capítulo 2. Normas técnicas y jurídicas generales para el suelo urbano

5.2.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano (OE).

Según establece el TRLOTAU en su artículo 50, los derechos de los propietarios de suelo son, entre otros, el uso y disfrute y la explotación normales de sus terrenos que sean compatibles con la legalidad urbanística. Cuando los terrenos no cuenten con la urbanización necesaria o esta deba ser completada o reformada, los propietarios gozan del derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas que restan para alcanzar la condición de solar. Cumplida esta condición, tendrán además derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento que le otorga el POM y destinarlo a los usos autorizados en el mismo.

5.2.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano (OE).

Según establece el TRLOTAU en su artículo 51, los deberes de los propietarios de suelo son:

1. Solicitar y obtener las preceptivas autorizaciones administrativas.
2. Edificar los solares en las condiciones previstas por el POM una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración.
3. Conservar las edificaciones en buenas condiciones de ornato, seguridad y salubridad y mantener los solares limpios y vallados en tanto estén sin edificar. El Ayuntamiento podrá exigirlo y actuar de forma subsidiaria a costa del propietario que no atendiera a sus obligaciones.
4. Mantener y conservar la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas. Cualquier particular podrá, vía Ayuntamiento, exigir que se cumpla.
5. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos destinados a dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos), en los términos dispuestos en la documentación del POM.
6. Ceder obligatoriamente y gratuitamente, en su caso, el porcentaje de aprovechamiento establecido en las fichas de gestión del POM.
7. Cumplir los plazos previstos en los instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución del POM, incluidas las dotaciones previstas. Para ello, en su caso, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en suelo urbano deberán establecer con precisión los plazos en los que deba producirse la ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto. Los plazos, de no establecerse lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva.
8. Proceder, en su caso, a la equidistribución de cargas y beneficios con anterioridad a la ejecución material del mismo.

5.2.3. Parcelaciones en suelo urbano (OE).

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano consolidado (SUC) y no consolidado por incremento de aprovechamiento podrán realizarse sin otra cautela que atender a todo lo establecido en estas Normas Urbanísticas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que el fin de esta segregación sea su incorporación a otra parcela y el resultado de la operación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona. La aplicación de este artículo podrá ser sometida a las restricciones de cualquier tipo que fije un Plan Especial con el fin de proteger y conservar el patrimonio histórico-artístico. En suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en Unidades de Actuación no podrán concederse parcelaciones urbanísticas mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

5.2.4. Estudios de Detalle (OD).

En las unidades de actuación se podrán redactar Estudios de Detalle en los términos establecidos en el artículo 28 del TRLOTAU y en los artículos 72 al 74 del RP. Tendrán por objeto establecer o reajustar las alineaciones o rasantes u ordenar los volúmenes, en manzanas o unidades urbanas equivalentes. También podrán realizarse Estudios de Detalle en las manzanas del resto del suelo urbano, cuando lo aconseje la mejora de su ordenación en función de sus condiciones geométricas o topográficas precisas.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el uso global del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni prever o autorizar el trasvase de edificabilidad entre manzanas. Podrán crear nuevos viales, pero sin reducir la superficie de los previstos por el POM.

Su documentación será la descrita en el artículo 75 del RP.



Capítulo 3. Condiciones para la ejecución del SUNC

5.3.1. Actuación en SUNC por incremento de aprovechamiento (OE).

En este tipo de suelo se podrá edificar una vez obtenida la licencia municipal, en cuyo trámite se materializará la cesión de aprovechamiento para la previsión de reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, conforme al artículo 21 del RP, en los términos establecidos en la correspondiente ficha de gestión urbanística incluidas en la documentación del POM.

5.3.2. Actuación en SUNC incluido en unidades de actuación urbanizadora UA (OE).

En este tipo de suelo serán obligatorios la formulación, aprobación y desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), conforme al artículo 38 del TRLOTAU y el Título III del RAE.

Dado que las unidades de actuación cuentan con ordenación detallada, no será precisa la redacción previa de un Plan Especial de Reforma Interior, a no ser que se plantee como una mejora de la ordenación establecida. El desarrollo de las UA incluirá la formulación y aprobación de sendos proyectos de urbanización y reparcelación y seguirá los términos establecidos en las correspondientes fichas de gestión urbanística incluidas en las presentes normas.

Capítulo 4. Ordenanzas particulares

5.4.1. Ordenanza 01: Residencial Casco.

Ámbito de aplicación (OE):

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con esta calificación.

Tipología (OD):

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Manzana Cerrada (EMC).

Condiciones de uso (OD):

USO MAYORITARIO:

–Residencial (RU)(RP)(RC).

USOS COMPATIBLES:

- Comercial (TC) en planta baja o parcela independiente.
- Hotelero (TH) en planta baja o parcela independiente.
- Oficinas (TO) en planta baja o parcela independiente.
- Recreativo (TR) en planta baja o parcela independiente.
- Garaje (DC) en planta sótano, baja o parcela independiente.
- Zonas Verdes (DV) Servicios (DEIS) Educativo (DEDU).
- Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI).
- Sanitario (DSA).
- Industrial (IP, IA) Grupo I (compatible con uso residencial).

USOS PROHIBIDOS:

- Industrial (IP, IA) Grupo II (incompatible con uso residencial).
- Instalaciones ganaderas.

Plazas de garaje:

Dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 200 m² construidos de uso residencial.

Dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 400 m² construidos de uso industrial, terciario o dotacional.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento, previo informe técnico de los servicios municipales sobre la base de la configuración de la parcela y del ancho y características de la vía a que da acceso, podrá eximir puntualmente del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Condiciones de volumen (OD):

1. PARCELA MÍNIMA (OD): La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 100 m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD): La profundidad máxima edificable será de 15 m desde la alineación oficial de parcela. Más allá de este fondo, podrán edificarse construcciones de una sola planta. Las edificaciones actualmente existentes que superen el citado fondo máximo y altura no se consideran fuera de ordenación, si bien sí computan a efectos del cálculo de la edificabilidad descrito en el punto 8.

3. RETRANQUEOS (OD): La edificación se ajustará a la alineación oficial. No obstante, se permite la edificación retranqueada siempre que el cerramiento de parcela sea de material opaco, con una altura mínima de 2 m, y se dé tratamiento de fachada a todos los paramentos visibles desde la calle.



4. ALINEACIONES Y RASANTES (OD): Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA (OD): El frente mínimo será de seis metros, a excepción de las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial de este POM, en cuyo caso se considerará mínimo el existente aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD): La ocupación máxima será de 100 % en los primeros 15 m de fondo desde la alineación oficial y del 60 % en el resto.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD): Se permitirá un máximo de dos plantas (baja más una), con una altura máxima de 7 metros. En las manzanas señaladas con (I) en los planos de ordenación, situadas en el entorno del cerro Santo, solo se permite una planta, con una altura máxima de 4 m.

Se permite el uso de los espacios bajo cubierta en los términos descritos en 4.2.4. Se destinarán a usos no vivideros y no computarán edificabilidad.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE): Será de 1,5 m² de edificación por m² de parcela neta.

Condiciones estéticas (OD):

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Se conservarán los portones tradicionales de madera, debidamente restaurados. En caso de renovación del edificio al que pertenezcan, se desmontarán previamente a la demolición y se repondrán en la nueva fachada.

ORDENANZA 01: RESIDENCIAL CASCO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FONDO MÁXIMO	15 m Se autorizan construcciones de 1 planta en el resto
FRENTE MÍNIMO	6 m
RETRANQUEOS	0
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % en un fondo de 15 m 60 % en el resto
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 2 1 en zona (I) (Entorno del cerro Santo) ALTURA 7 m 4 m en zona (I) (Entorno del cerro Santo)
ALTURA SEMISÓTANO	1 m
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²

CONDICIONES DE USO	
MAYORITARIO	Residencial (RU)(RP)(RC)
COMPATIBLES	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO) Recreativo (TR) Almacenaje (IA) Garaje (DC) Zonas Verdes (DV) Servicios (DEIS) Educativo (DEDU) Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA) Industrial (IP, IA) Grupo I
PROHIBIDOS	Industrial Grupo II Instalaciones ganaderas

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza

5.4.2. Ordenanza 02: Residencial Ampliación Casco

Ámbito de aplicación (OE):

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con esta calificación.



Tipología (OD):

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en la categoría de Adosada (EAA).

Condiciones de uso (OD):

USO MAYORITARIO:

–Residencial Unifamiliar (RU).

USOS COMPATIBLES:

–Residencial Plurifamiliar (RP) y Residencial Comunitario (RC).

–Comercial (TC) en planta baja o parcela independiente.

–Hotelero (TH) en planta baja o parcela independiente.

–Oficinas (TO) en planta baja o parcela independiente.

–Recreativo (TR) en planta baja o parcela independiente.

–Garaje (DC) en planta sótano, baja o parcela independiente.

–Zonas Verdes (DV).

–Servicios (DEIS) Educativo (DEDU).

–Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI).

–Sanitario (DSA).

–Industrial (IP, IA) Grupo I (compatible con uso residencial).

USOS PROHIBIDOS:

–Industrial (IP, IA) Grupo II (incompatible con uso residencial).

–Instalaciones ganaderas.

Plazas de garaje:

Dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos de uso residencial (en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m²) o de 1,5 plazas de garaje privadas en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos de uso residencial (en conjuntos de viviendas de mayor superficie).

Condiciones de volumen (OD):

1. PARCELA MÍNIMA (OD): La parcela mínima tendrá una superficie de 150 m², teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

En promociones de viviendas unifamiliares o edificaciones separables mediante planos verticales y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada vivienda o edificio separable, con independencia de la formalización jurídico-registral de la parcelación, según se expresa en la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie parcela (m}^2\text{) /nº viviendas} \geq 150 \text{ m}^2$$

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD): No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

3. RETRANQUEOS (OD):

–A fachada: La edificación deberá retranquearse de la alineación oficial, por la calle que tenga frente, una distancia mínima de 3 m. A estos efectos, se considera frente de parcela el lado de ésta que tiene fachada a la calle, y fondo el lado opuesto; en parcelas de esquina, el frente corresponde a la calle con mayor número de parcelas de la manzana. Podrán situarse cuerpos de edificación en contacto con la alineación exterior de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Estar destinada a garaje o a usos compatibles no residenciales

2. No superar una planta, ni tener una longitud en línea de fachada mayor a 3,50 m.

3. Situarse adosado a uno de los linderos laterales de las parcelas.

Los sótanos situados totalmente bajo la rasante de la calle no se verán afectados por los retranqueos.

–A testero: La edificación deberá retranquearse un mínimo de 4 metros al fondo de la parcela.

–A linderos laterales: Los retranqueos laterales previstos dependerán de la tipología:

A. Vivienda adosada en hilera: Sin retranqueo.

B. Vivienda semiadosada: Mínimo 3 m. en el lateral no adosado.

C. Vivienda aislada: Mínimo 3 m.

4. ALINEACIONES Y RASANTES: Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA: La fachada mínima será de 7 metros.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA: Será del 70% de la superficie de la parcela.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD): Se permitirá un máximo de dos plantas (baja más una), con una altura máxima de 7 metros. En las manzanas señaladas con (I) en los planos de ordenación, situadas en el entorno del cerro Santo, solo se permite una planta, con una altura máxima de 4 m.

Se permite el uso de los espacios bajo cubierta en los términos descritos en 4.2.4. Se destinarán a usos no vivideros y no computarán edificabilidad.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE): Será de 1 m² construible por m² de parcela neta (1 m²/m²).

9. DENSIDAD MÁXIMA (OE): Será de 30 viviendas por hectárea.

**Condiciones estéticas (OD):**

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Cuando existan grupos de edificios con un diseño conjunto, no se admitirán modificaciones volumétricas o estéticas de carácter individual que sean visibles desde la vía pública.

ORDENANZA 02: RESIDENCIAL AMPLIACIÓN DE CASCO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	150 m ²
FRENTE MÍNIMO	7 m
RETRANQUEOS	FRENTE 3 m (con excepciones) FONDO 4 m LINDEROS 0 m / 3 m
OCCUPACIÓN MÁXIMA	70 %
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 2 1 en zona (I) (Entorno del cerro Santo) ALTURA 7 m 4 m en zona (II) (Entorno del cerro Santo)
ALTURA SEMISÓTANO	1 m
EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ²
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv./ha

CONDICIONES DE USO	
MAYORITARIO	Residencial (RU)(RP)(RC)
COMPATIBLES	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO) Recreativo (TR) Almacenaje (IA) Garaje (DC) Zonas Verdes (DV) Servicios (DEIS) Educativo (DEDU) Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA) Industrial (IP, IA) Grupo I
PROHIBIDOS	Industrial Grupo II Instalaciones ganaderas

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SECTOR	Programa de Actuación Urbanizadora, según ficha de gestión

5.4.3. Ordenanza 03: Industrial Casco.**Ámbito de aplicación (OE):**

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con esta calificación.

Tipología (OD):

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Adosada (EA), en las categorías de Exente (EAE) y Adosada (EAA).

Condiciones de uso (OD):**USO MAYORITARIO:**

–Industrial (IP, IA) Grupo I (compatible con uso residencial).

USOS COMPATIBLES:

- Comercial (TC) en planta baja o parcela independiente.
- Hotelero (TH) en planta baja o parcela independiente.
- Oficinas (TO) en planta baja o parcela independiente.
- Recreativo (TR) en planta baja o parcela independiente.
- Garaje (DC) en planta sótano, baja o parcela independiente.
- Servicios (DEIS)

–Residencial (RU) vinculada al uso mayoritario con las siguientes limitaciones:

Número máximo de viviendas: una por instalación.

Ocupación máxima: 10% de la superficie de parcela.

Superficie máxima: 90 m².



USOS PROHIBIDOS:

- Industrial Grupo II (incompatible con uso residencial).
- Instalaciones ganaderas.

Plazas de garaje:

En Suelo Urbano, dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 400 m² construidos.

En Suelo Urbanizable, dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 200 m² construidos.

Condiciones de volumen (OD):

1. PARCELA MÍNIMA (OD): La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 300 m².
2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD): No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.
3. RETRANQUEOS (OD): Se dejará un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial de fachada y 4 metros al fondo de la parcela. No se fija ningún retranqueo obligatorio a los linderos laterales. Cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.).
4. ALINEACIONES Y RASANTES (OD): Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.
5. FRENTE DE PARCELA (OD): El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 metros.
6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD): Será del 70% de la superficie neta de la parcela.
7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD): La altura de la edificación será de 8 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, con un máximo de 2 plantas. Por encima de dicha altura, sólo podrán instalarse elementos no habitables inherentes al proceso productivo, en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima.
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE): Será de 0,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Condiciones estéticas (OD):

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

ORDENANZA 03: INDUSTRIAL-CASCO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA MÍNIMA	300 m ²
FRENTE MÍNIMO	10 m
RETRANQUEOS	FRENTE 5 m FONDO 4m LINDEROS 0 m
OCCUPACIÓN MÁXIMA	70 %
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 2 ALTURA 8 m
ALTURA SEMISÓTANO	0 m.
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² /m ²

CONDICIONES DE USO

MAYORITARIO	Industrial (IP, IA) Grupo I (compatible con residencial)
COMPATIBLES	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO) Recreativo (TR) Garaje (DC) Residencial (R) con limitaciones
PROHIBIDOS	Industrial Grupo II (incompatible con residencial) Instalaciones ganaderas

CONDICIONES DE DESARROLLO

SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza
SECTOR	Programa de Actuación Urbanizadora, según ficha de gestión



5.4.4. Ordenanza 04: Dotacional Equipamientos (DE)

Ámbito de aplicación (OE):

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con esta calificación.

Tipología (OD):

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Manzana Cerrada (EMC) y de Edificación Aislada (EA), bien exenta (EAE) bien adosada (EAA). La tipología seguirá como criterio general el mantenimiento de la actual en equipamientos existentes y el de la ordenanza propia del ámbito en los de nueva creación. En edificios singulares podrá adoptarse la tipología específica (ETF).

Condiciones de uso (OD):

USO MAYORITARIO:

- Dotacional.
- Garaje (DC).
- Zonas Verdes (DV).
- Servicios (DEIS).
- Educativo (DEDU).
- Cultural-Deportivo (D-CU-DE).
- Administrativo (DAI).
- Sanitario (DSA).

USOS PROHIBIDOS:

- Los no mencionados en los apartados anteriores.

Plazas de garaje:

En Suelo Urbano, dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 400 m² construidos.

En Suelo Urbanizable, dispondrá de una plaza de garaje privada en el interior de la parcela por cada 200 m² construidos.

Condiciones de volumen (OD):

1. PARCELA MÍNIMA: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 125 m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada. En cualquier caso deberá tener acceso desde la vía pública.

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se limita.

3. RETRANQUEOS: No se fijan. El criterio general será el de ajustarse a los retranqueos previstos en la ordenanza de aplicación de la zona en la que esté incluido.

4. ALINEACIONES Y RASANTES: Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA: El frente mínimo será de siete metros, a excepción de las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial de este POM, en cuyo caso se considerará mínimo el existente aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA: Será del 100% de la superficie neta de la parcela.

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN: La altura máxima de la edificación será de 8 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, con un máximo de 2 plantas construidas.

8. EDIFICABILIDAD: Será de 1,6 m² construibles por m² de parcela neta (1,6 m²/m²).

Condiciones estéticas (OD):

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

ORDENANZA 04: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	125 m ²
FRENTE MÍNIMO	7 m
RETRANQUEOS	0 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 %
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 2 ALTURA 8 m
ALTURA SEMISÓTANO	1 m
EDIFICABILIDAD	1,6 m ² /m ²



CONDICIONES DE USO	
MAYORITARIO	Garaje (DC) Zonas Verdes (DV) Servicios (DEIS) Educativo (DEDU) Cultural-Deportivo (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA)
PROHIBIDOS	Industrial Instalaciones ganaderas

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza
SECTOR	Programa de Actuación Urbanizadora, según ficha de gestión

5.4.5. Ordenanza 05: Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes (DV).

Ámbito de aplicación (OE):

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con esta calificación.

Condiciones de uso (OD):

USO MAYORITARIO:

–Espacios libres y zonas verdes

USOS COMPATIBLES:

–Comercial (TC) (quioscos o similares).

–Dotacional Equipamientos (DE) (escenarios o similares).

USOS PROHIBIDOS:

–Todos los que no aparecen especificados anteriormente.

Condiciones de volumen (OD):

1. PARCELA MÍNIMA: No se fija.

2. RETRANQUEOS: No se fijan.

3. ALINEACIONES Y RASANTES: Serán libres.

4. FRENTE DE PARCELA: No se fijan dimensiones, ni mínimas ni máximas.

5. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA: La superficie de las edificaciones permitidas (quioscos o similares usos recreativos y auxiliares) no supondrá más del 2% de ocupación de parcela.

6. ALTURAS DE EDIFICACIÓN: La altura máxima de la edificación será de 4 metros o una planta, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7. EDIFICABILIDAD: Será de 0,02 m²/m². Ninguna edificación tendrá una superficie construida cerrada superior a 20 m².

Condiciones estéticas y de protección paisajística y cultural (OE):

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación y las condiciones para el uso Dotacional Zonas Verdes (DV), recogidas en las Normas Urbanísticas.

El diseño de espacios libres situados en el entorno de elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos deberá adecuarse a los valores históricos y artísticos de los mismos. En concreto, cualquier actuación en las áreas calificadas del cerro Santo y su entorno deberá ser objeto de un proyecto específico que respete las condiciones paisajísticas y culturales del paraje y sus molinos. Los proyectos deberán ser dictaminados favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

ORDENANZA 05: DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES (DV)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	
FRENTE MÍNIMO	
RETRANQUEOS	
OCCUPACIÓN MÁXIMA	2%
ALTURA MÁXIMA	PLANTAS 1 ALTURA 4 m
ALTURA SEMISÓTANO	1 m
EDIFICABILIDAD	0,02 m ² /m ²

**CONDICIONES DE USO**

MAYORITARIO	Zonas Verdes (DV)
COMPATIBLES	Comercial (TC) Dotacional Equipamientos (DE)
PROHIBIDOS	Todos los demás

CONDICIONES DE DESARROLLO

SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza
SECTOR	Programa de Actuación Urbanizadora, según ficha de gestión

5.4.6. Ordenanza 06: Dotacional Comunicaciones (DC).**Ámbito de aplicación (OE):**

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos destinados a viario público en los planos de ordenación, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos de tráfico rodado y peatonal y estacionamiento.

Condiciones de uso (OD):

Como auxiliar del uso genérico de circulación y estancia, peatonal y rodada, propio de la zona, se autoriza el uso terciario en forma de quioscos de propiedad y explotación municipal o en régimen de concesión temporal, cabinas, mobiliario urbano, etc., sobre suelo de titularidad pública, en localizaciones que no dificulten el tránsito.

Condiciones de desarrollo (OD):

La sección de las calles y su tratamiento se ajustarán a lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal, los Planes que lo desarrollen y la normativa sectorial vigente, y en especial la relativa a accesibilidad y barreras arquitectónicas.

En suelo urbano no se permitirán viarios privados ni calles de nuevo trazado en fondo de saco. Excepcionalmente podrán admitirse cuando no exista otra posibilidad para el acceso, siempre que cumpla cada una de las siguientes condiciones:

- La longitud máxima será de 40m.
- El ancho mínimo será de 10 m.

-Se diseñará una rotonda final para permitir el cambio de sentido de los vehículos con un diámetro interior mínimo de 15 m.

Condiciones estéticas (OD):

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el título VIII de las Normas Urbanísticas.

Capítulo 5. Bienes y espacios protegidos**5.5.1. Regulación de los bienes y espacios protegidos.**

La regulación de los bienes y espacios protegidos en suelo urbano se determina en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente POM y que está constituido por la siguiente documentación: memoria, normativa de aplicación, fichas individuales de los elementos catalogados, protección del patrimonio arqueológico y planos.

Título VI. Regulación del suelo urbanizable**Capítulo 1. Ámbito****6.1.1. Ámbito del suelo urbanizable (OE).**

Constituye el suelo urbanizable (SUB) el ámbito definido como tal en los planos de ordenación del presente POM, para ser objeto de transformación mediante su urbanización conforme a lo establecido en el artículo 46 del TRLOTAU.

6.1.2. Delimitación de sectores (OE).

La totalidad del suelo urbanizable clasificado por el POM se encuentra dividido en sectores para su desarrollo mediante actuaciones urbanizadoras, que se definen igualmente en la documentación gráfica del POM. Sus condiciones particulares de desarrollo se establecen en las correspondientes fichas de gestión urbanística.



Capítulo 2. Normas técnicas y jurídicas generales para el suelo urbanizable

6.2.1. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable (OE).

Son derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable los consignados en el artículo 50 del TRLOTAU y en especial:

1. Competir en unión con los restantes propietarios afectados por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta.
2. Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
3. Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en caso de no participar en la urbanización, el correspondiente justiprecio.

6.2.2. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (OE).

Son deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable los que se incluyen en el artículo 51 del TRLOTAU y en especial:

1. Solicitar y obtener las preceptivas autorizaciones administrativas.
2. Edificar los solares en las condiciones previstas por el POM una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración.
3. Conservar las edificaciones en buenas condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
4. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos destinados a dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos).
5. Ceder obligatoriamente y gratuitamente los terrenos en los que se localice el porcentaje del aprovechamiento establecido por el POM.
6. Urbanizar y costear la urbanización que les pudiera afectar, tanto en lo relativo a los sistemas interiores como su conexión con las redes de infraestructuras exteriores a la misma.
7. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización hasta la recepción por el Ayuntamiento.
8. Cumplir los plazos previstos en su caso para su desarrollo y ejecución.
9. Proceder a la equidistribución de cargas y beneficios con anterioridad a la ejecución material del mismo.

6.2.3. Parcelaciones en suelo urbanizable (OE).

En suelo urbanizable (SUB) no podrán concederse parcelaciones urbanísticas mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Capítulo 3. Condiciones para la ejecución del SUB

6.3.1. Actuación en SUB con ordenación detallada (OE).

En este tipo de suelo serán obligatorios la formulación, aprobación y desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), conforme al artículo 38 del TRLOTAU y el Título III del RAE. No será precisa la redacción previa de un Plan Parcial, a no ser que se plantea como una mejora de la ordenación establecida por el POM. El desarrollo de los sectores incluirá la formulación y aprobación de sendos Proyectos de Urbanización y Reparcelación y seguirá los términos establecidos en las correspondientes fichas de gestión urbanística incluidas en las presentes normas.

El orden de prioridad entre los sectores con ordenación detallada definidos por el POM es el siguiente:

- Los sectores R-01, R-02, R-03, R-04, R-05, R-06, R-07, R-11, R-12, R-14, R-15, R-16 Y R-17 podrán ejecutarse sin estar supeditados a ningún otro desarrollo.
- Los sectores R-08, R-09 y R-10 solo podrán ejecutarse con posterioridad o simultáneamente al desarrollo de los sectores R-05, R-06 y R-07, respectivamente.
- El sector R-18 solo podrá ejecutarse con posterioridad o simultáneamente a los sectores R-15 y R-16.
- El sector I-01no queda supeditado a ningún desarrollo anterior.

6.3.2. Actuación en SUB sin ordenación detallada (OE).

En este tipo de suelo serán obligatorios la formulación, aprobación y desarrollo del correspondiente PAU, conforme al artículo 38 del TRLOTAU y el Título III del RAE. La alternativa técnica del PAU deberá incluir un Plan Parcial, que podrá ser de mejora si plantea una modificación de la ordenación establecida por el POM. El desarrollo de los sectores incluirá la formulación y aprobación de sendos Proyectos de Urbanización y Reparcelación y seguirá los términos establecidos en las correspondientes fichas de gestión urbanística incluidas en las presentes Normas.

El orden de prioridad entre los sectores sin ordenación detallada definidos por el POM es el siguiente:

- En el entorno del casco, el sector R-13 no queda supeditado a ningún desarrollo anterior.
- En el entorno de la autovía, los sectores I-03 e I-04 podrán ejecutarse sin depender de ningún otro desarrollo. Por el contrario, el sector I-02 no podrá desarrollarse antes del sector I-03 y solo simultáneamente con este cuando se acredite que existe la suficiente demanda para ello.

**6.3.3. Planes Parciales (OE).**

Se establecen las siguientes condiciones para la redacción de Planes Parciales (PP):

– Los PP respetarán la ordenación prevista en la documentación gráfica a escala 1:2000. Excepcionalmente, pueden modificar la ordenación tanto estructural como detallada de este POM, si bien, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39-7 del TRLOTAU, deberá justificarse su conveniencia y/o necesidad, así como haber recibido previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno, el informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

– Se podrán admitir modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el POM. Respecto a la superficie delimitada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle de la escala del PP; manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo global del sector, independientemente de la nueva superficie que resulte.

– Los PP deberán realizarse con un grado de detalle tal que haga innecesario tramitar posteriormente un Estudio de Detalle salvo casos excepcionales justificados en la memoria. La escala mínima de los documentos gráficos será de 1: 2000.

– Las ordenanzas de los PP podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos.

– Los Planes de Etapas de los PP deberán redactarse en sintonía con las previsiones del POM, y deberán justificar el cumplimiento de éstas, así como desarrollar los sistemas locales detallados en el POM y sus conexiones con los sistemas y redes ya existentes.

– La Memoria de los PP deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que no sobrepasará el especificado para el mismo en estas Normas.

– Los PP deberán especificar, asimismo, la justificación de su oportunidad, acompañando su memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del sector en la estructura general de la población.

6.3.4. Estudios de Detalle (OD).

En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, se podrán redactar Estudios de Detalle en los términos establecidos en el artículo 28 del TRLOTAU y en los artículos 72 al 74 del RP. En los sectores sin ordenación detallada, el Plan Parcial determinará los casos en que podrán redactarse Estudios de Detalle.

Tendrán por objeto establecer o readjustar las alineaciones o rasantes u ordenar los volúmenes, en manzanas o unidades urbanas equivalentes. No podrán alterar el uso global del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni prever o autorizar el trasvase de edificabilidad entre manzanas. Podrán crear nuevos viales, pero sin reducir la superficie de los previstos por el POM.

Su documentación será la descrita en el artículo 75 del RP.

6.3.5. Régimen del suelo urbanizable sin programar (OE).

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

6.3.6. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (OE).

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

a) La identificación definitiva del ámbito concreto de la actuación y la vinculación de los terrenos incluidos en él al proceso urbanizador y edificatorio.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

c) Supone además, la cesión obligatoria de cesiones de terrenos destinados a dotaciones y patrimonios públicos del suelo que comprenden:

1) La superficie total de los viales.

2) Las cesiones para suelo dotacional (zonas verde y equipamientos) establecidas en el artículo 31 de la TR-LOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento.

3) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto establecido por el POM.

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

6.3.7. Urbanización de los Sistemas Locales (OE).

La urbanización de los Sistemas Locales se incluirá en el correspondiente PAU de cada sector, así como en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen. Dichos proyectos cumplirán con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte.



6.3.8. Obtención y ejecución de los Sistemas Generales (OE).

El desarrollo de los sectores mediante su programación y urbanización incluirá la obtención del suelo para los sistemas generales adscritos al sector y la ejecución de estos, en los términos fijados en las correspondientes fichas de gestión.

La adscripción de los sistemas generales a las distintas áreas de reparto y, dentro de estas, las determinaciones relativas a cada sector referidas a la obtención, financiación y ejecución de dichos sistemas generales se establece con detalle en los apartados 2.2.1 y 2.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas del POM.

Capítulo 4. Ordenanzas particulares para el suelo urbanizable

6.4.1. Ordenanzas para los sectores con ordenación detallada (OD).

Se establecen las mismas ordenanzas de aplicación en el suelo urbano, excepto la ordenanza 01. Residencial Casco. Son, por tanto, las siguientes:

- Ordenanza 02. Residencial Ampliación Casco.
- Ordenanza 03. Industrial Casco.
- Ordenanza 04. Dotacional Equipamientos.
- Ordenanza 05. Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Ordenanza 06. Dotacional Comunicaciones.

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas será el delimitado en el correspondiente plano de ordenación. La tipología y las condiciones de uso, volumen y estéticas serán las mismas que para el suelo urbano.

6.4.2. Ordenanzas en los sectores sin ordenación detallada (OD).

El correspondiente Plan Parcial de cada sector podrá establecer las ordenanzas que estime convenientes, sean o no coincidentes con las definidas por el POM para el suelo con ordenación detallada.

A su vez, el Plan Parcial podrá determinar los casos en los que sea factible la redacción de Estudios de Detalle. Estos podrán crear nuevos viales, que en los sectores industriales podrán tener carácter privado.

6.4.3. Norma particular para el suelo urbanizable industrial próximo a la ZEPA (OD).

Las ordenanzas que regulen el suelo urbanizable próximo a la ZEPA (sector I-02) deberán incluir las siguientes condiciones:

– Las actividades industriales que se pretendan instalar en el sector I-02, deberán evitar las posibles afecciones por ruidos, olores, profusión de luces nocturnas, etc., que puedan perjudicar el normal desarrollo de las colonias de aves de la zona.

– Con respecto a dichas actividades, el Ayuntamiento solicitará informe a la consejería competente para que lo emita en caso necesario. Las correspondientes medidas deberán ser reguladas en el Plan Parcial del citado sector.

Se hace constar que con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento en aquellas áreas del municipio declaradas como Zonas Sensibles, el órgano sustantivo solicitará informe a la consejería competente en aplicación del artículo 56 de la Ley 9/1999, para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de protección de la zona sensible. No obstante, los terrenos del sector I-02, si bien se encuentran al oeste de la autovía, junto a la zona ZEPA, no se encuentran incluidos en ella, por lo que no se trata de una zona sensible.

Título VII. Regulación del suelo rústico

Capítulo 1. Ámbito y categorías

7.1.1. Ámbito del Suelo Rústico (OE).

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que el presente POM clasifica como tal, en conformidad a los criterios establecidos en el artículo 47 del TRLOTAU, por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de esta Ley.

El Suelo Rústico queda reflejado como tal en el plano de ordenación del término municipal.



7.1.2. Categorías y subcategorías del Suelo Rústico (OE).

De acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del TRLOTAU y en los artículo 3, 4, 5 y 6 del RSR, el Suelo Rústico queda dividido en dos categorías: suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), que a su vez se dividen en diferentes subcategorías:

1. Suelo rústico no urbanizable de protección:
 - SRNUP ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.
 - SRNUP estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencial para los expresados aprovechamientos.
 - SRNUP de infraestructuras y equipamientos, por razón de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones.
2. Suelo rústico de reserva, al que se adscriben aquellos terrenos del suelo rústico no incluidos en el de especial protección.

7.1.3. Terrenos que el POM adscribe a las distintas subcategorías del SRNUEP (OE).

Quedan adscritos al suelo rústico no urbanizable de especial protección los terrenos que así figuran en el plano de ordenación del término municipal, que son los siguientes:

- a) SRNUP ambiental: Incluye las vías pecuarias, con sus franjas de protección. No se han identificado bienes de dominio público hidráulico en el término municipal.
- b) SRNUP natural: Incluye los terrenos señalados en la documentación gráfica del POM, pertenecientes a la Zona de Especial Protección da las Aves (ZEPA) y al Lugar de Importancia comunitaria (LIC), al oeste y al nordeste del término municipal. También las áreas con matorral, pastizal arbustivo y monte bajo sobre yesos, tarayales, albardinales y matorral asociado a manantiales, extendidos por el término principalmente al norte, este y sur del núcleo urbano, así como el monte consorciado Fuente Grande y Fuente Chica.
- c) SRNUP cultural: Incluye los dos ámbitos de interés arqueológico determinados por la Consejería de Cultura y reflejados en los planos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Las Cabezuelas y Las Atalayuelas).
- d) SRNUP paisajística o de entorno: Incluye el entorno del monte consorciado Fuente Grande y Fuente Chica.
- e) SRNUP estructural forestal: Incluye los enclaves de repoblaciones forestales de pinos, dispersos por todo el término municipal. No se han identificado terrenos de protección estructural hidrológica, agrícola, ganadera o extractiva, ni con riesgos naturales.
- f) SRNUP de infraestructuras y equipamientos: Incluye las carreteras nacionales (autovía A-4), autonómicas (CM-3000 y CM-3005) y provinciales (TO-2860, antigua TO-1212-V), el ferrocarril (Madrid-Alicante), los caminos públicos, la conducción supramunicipal de abastecimiento de agua de la Mancomunidad del Río Algodor y la línea eléctrica de alta tensión (45 Kv) que atraviesa el extremo oeste del término.

Capítulo 2. Normas técnicas y jurídicas generales para el suelo rústico

7.2.1. Derechos de los propietarios de suelo rústico (OE).

Los propietarios de SR, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50 del TRLOTAU, podrán:

- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.
- Realizar, utilizar y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en el presente POM.

7.2.2. Deberes de los propietarios de suelo rústico (OE).

Con carácter general los propietarios deberán:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes.
- Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación, programados para prevenir la erosión o los desastres naturales.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación sectorial reguladora de las actividades que allí se produzcan (agrícolas, ganaderas, mineras...).

7.2.3. Aprovechamiento del suelo rústico (OE).

Cualquiera que sea su calificación, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las instalaciones y edificaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los



usos propios de esta clase de suelo. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas Urbanísticas no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no quede afectado el valor inicial que tenía por el rendimiento rústico propio de su explotación efectiva o se produzca enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Las actuaciones en suelo rústico están reguladas en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU y en el Decreto 242/2004, de 27/07/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

7.2.4. Normas concurrentes (OE).

Será de aplicación e este tipo de suelo toda la normativa sectorial y específica que afecte a sus vías de comunicación, infraestructura, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero. Las autorizaciones administrativas y las calificaciones urbanísticas que puedan ser exigidas en estas Normas concurrentes tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán nunca la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de la misma.

7.2.5. Desarrollo por Planes Especiales PE (OE).

En el desarrollo de las previsiones de este POM en el SR, se podrán formular planes especiales para las finalidades señaladas en el artículo 29 del TRLOTAU y que sean propias del suelo rústico, como son las siguientes:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

Los planes especiales deberán redactarse, en su caso, con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

7.2.6. Características técnicas de los actos no constructivos en suelo rústico (OE).

Se consideran actos no constructivos aquellos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, permitidos por las presentes normas.

Dichos actos no incluirán en ningún caso la construcción de edificaciones o instalaciones permanentes cubiertas y cerradas que pudieran ser generadoras de aprovechamiento urbanístico.

7.2.7. Condiciones morfológicas y tipológicas para la edificación en suelo rústico (OE).

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) Deberán ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de carreteras y caminos.
- c) No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten medianeras vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración competente en cada caso.
- f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- h) Las construcciones deberán tener el carácter de aisladas.
- i) Las construcciones deberán retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- j) Las construcciones no tendrán ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- k) Deberán cumplir las condiciones establecidas en la Orden 31 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- l) Quedará garantizada la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

7.2.8. Requisitos administrativos de los actos en suelo rústico (OE).

Las obras y construcciones, así como los usos y las actividades a los que se destinan, deberán cumplir los siguientes requisitos administrativos generales:



- a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos, autorizaciones no municipales legalmente exigibles y en su caso la declaración de impacto ambiental.
- b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico y conforme a lo establecido en las presentes normas.
- c) Que la obra o construcción cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística.
- d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia, prestando garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe del 3 por ciento del coste de la totalidad de las obras.
- e) Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

7.2.9. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE).

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Se incluye un resumen para su aplicación, con notas sobre las determinaciones específicas del POM:

	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario			
	Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Almacenes vinculados a la actividad agrícola Granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado Otras construcciones relacionadas con el sector primario	10.000	15.000	10	10
Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética	15.000	20.000	10	10

Notas:
-Las edificaciones adscritas al sector primario se definen en 7.2.10
-Podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones en fincas de menor superficie o con mayor ocupación en los supuestos y con el procedimiento previstos en el apartado 4 del artículo 4 de la Orden

	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar			
	Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Vivienda unifamiliar aislada	10.000	-	2	-
Vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotaciones	10.000	15.000	2	2

Notas:
-La vivienda unifamiliar vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas se define en 7.2.11
-En SRNUEP no se permiten las viviendas no vinculadas

	Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública			
	Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Infraestructuras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica y local	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto			

	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial			
	Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Actividades extractivas y mineras	La necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales conforme a la legislación de minas y, en su defecto, el informe del órgano competente			
Actividades industriales y almacenamiento (municipios de más de 5.000 habitantes)	30.000	-	10	-
Actividades industriales y almacenamiento (municipios de menos de 5.000 habitantes)	20.000	-	10	-
Talleres de reparación de vehículos	15.000	-	10	-

Notas:
-Las actividades industriales y de almacenamiento incluyen las descritas en el apartado 2 del artículo 7 de la Orden
-En SRNUEP no se permiten las actividades industriales y talleres

	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial			
	Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
	SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Establecimientos comerciales	20.000	-	2	-
Tiendas de artesanía o productos agrícolas de la comarca	10.000	-	5	-

Notas:
-En SRNUEP no se permiten los usos comerciales



Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hosteler		Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (menos de 750 m ² construido e integrados en el entorno)		10.000	-	7,5	-

Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hosteler		Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Otros establecimientos hoteleros y hosteleros (municipios de más de 5.000 habitantes)		30.000	-	5	-
Otros establecimientos hoteleros y hosteleros (municipios de menos de 5.000 habitantes)		20.000	-	5	-
Establecimientos de turismo rural (según Decreto 43/1994)		15.000	-	10	-
Campings (según Decreto 247/1991)		15.000	-	2	-

Notas:
 -Podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones en fincas de menor superficie o con mayor ocupación en los supuestos y con el procedimiento previstos en el apartado 6 del artículo 9 de la Orden
 -En SRNUEP no se permiten los usos hoteleros y hosteleros

Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos		Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento		15.000	-	5	-

Notas:
 -En SRNUEP no se permiten los usos recreativos

Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales De equipamientos de titularidad privada		Sup. mínima (m ²)		Ocupac. máxima (%)	
		SRR	SRNUEP	SRR	SRNUEP
Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico					
Elementos pertenecientes al sistema energético					
Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones					
Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos					
Elementos fijos del sistema viario de comunicaciones y transporte					
Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras					
Estaciones aisladas de carburantes (Según artículo 11.1. de la Orden)					
Subestaciones eléctricas hasta 132 Kv				La resultante de aplicar un retranqueo de 12 m en todos los linderos de la finca	
Subestaciones eléctricas superiores a 132 Kv				La superficie mínima de la finca será de 15.000 m ²	
Servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares		15.000	15.000	10	10

A efectos de ocupación, no se tendrán en cuenta las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente a usos agrícolas o ganaderos.

7.2.10. Edificaciones adscritas al sector primario (OE).

A efectos de las presentes normas, se entiende por sector primario las actividades relativas a explotaciones agrícolas, de secano o regadío, ganaderas, forestales, cinegéticas y similares. Una edificación estará adscrita al sector primario cuando se demuestre su relación funcional con la explotación correspondiente y esté situada dentro de la finca o conjunto de fincas objeto de explotación. Cumplirá lo determinado en el apartado 7.2.9 y en los específicos de la subcategoría de suelo en que se ubique.

No se permitirán segregaciones o parcelaciones que supongan su separación del uso principal, o que impliquen la superación de los máximos de ocupación señalados en el citado apartado 7.2.9.

7.2.11. Viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (OE).

A efectos de las presentes normas, una vivienda estará vinculada a una actividad agrícola o ganadera cuando se demuestre su relación funcional con la explotación correspondiente y esté situada dentro de la finca o conjunto de fincas objeto de explotación. Cumplirá lo determinado en el apartado 7.2.9 y en los específicos de la subcategoría de suelo en que se ubique. Las obras de la vivienda podrán tramitarse conjuntamente con las relativas a la explotación.

No se permitirán segregaciones o parcelaciones que supongan su separación del uso principal, o que impliquen la superación de los máximos de ocupación señalados en el citado apartado 7.2.9.



Capítulo 3. Normas particulares para el SRR

7.3.1. Usos, actividades y actos permitidos en el suelo rústico de reserva (OE).

a) Usos relativos al sector primario. Se autorizan los usos habituales agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales ligados a la explotación cotidiana de las fincas rústicas.

Se podrán autorizar, en las condiciones establecidas por las presentes Normas, los siguientes:

–Los actos no constructivos precisos para la explotación ganadera, agrícola, forestal o similar. Estos actos cumplirán los requisitos sustantivos establecidos en el artículo 18 del RSR.

–Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

–Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En caso de superar los 6 m de altura, deberán obtener previamente calificación urbanística.

–La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada y cubierta, así como la reposición de elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

–Los vallados y cerramientos de parcelas.

b) Usos residenciales. Se podrán autorizar, en las condiciones establecidas por las presentes Normas, los siguientes:

–La vivienda unifamiliar aislada vinculada con las explotaciones agrícolas o ganaderas, en la medida en que sea necesaria para la explotación, y en áreas donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. Se precisará obtener previamente calificación urbanística.

–La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada y cubierta, así como la reposición de elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

c) Usos industriales, terciarios y dotacionales. Se podrán autorizar, en las condiciones establecidas por las presentes Normas, los siguientes:

–Actividades industriales, productivas o terciarias, de turismo rural o servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico.

–Obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

–Las áreas de servicio de toda clase de carreteras con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

–La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

–El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones de carácter permanente y sean respetuosos con el medio ambiente y el paisaje.

Estos usos y sus instalaciones deberán obtener previamente calificación urbanística.

d) Otros actos. También podrán realizarse, en las condiciones establecidas por las presentes Normas, los siguientes:

–Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que además de cumplir lo previsto en el artículo 63 del TRLOTAU y lo establecido en el capítulo 5 del presente título, cumplan los requisitos de la legislación agraria de aplicación.

–Los vallados y cerramientos de parcelas.

7.3.2. Procedimiento para la autorización de actos en SRR (OE).

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico de reserva, así como de los usos y actividades a que éstas se destinan será necesario:

–El otorgamiento previo de calificación urbanística por la consejería competente, en su caso, y de la licencia municipal conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan, en el Capítulo 2 del Título VI del TRLOTAU, o

–La aprobación de un Proyecto de Singular Interés tal como queda definido en los artículos 19 a 22 del TRLOTAU.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

7.3.3. Construcciones e instalaciones que deben ser objeto de calificación (OE).

En Suelo Rústico de Reserva (SRR) requerirán calificación urbanística previa a la licencia los usos, actividades y actos para los que así se hace constar en el apartado 7.3.1.



Capítulo 4. Normas particulares para el SRNUEP

7.4.1. SRNUP ambiental (OE).

a) Ámbito. Incluye las vías pecuarias señaladas en el plano de ordenación del término municipal, con las siguientes denominaciones y anchuras legales:

- Cordel de Madrid (37,61 m).
- Cordel de La Mancha (37,61 m).
- Vereda de la Balsa (20,89 m).
- Vereda de Yepes (20,89 m).

También incluye una franja de protección de 5 m a cada lado de las mismas.

b) Normativa sectorial de protección. Es de aplicación la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, así como el resto de normativa concurrente y lo establecido en la sección 3 del capítulo 1 del título II de las presentes Normas.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Solo se autorizan los usos de tránsito ganadero y otras funciones sociales y ecológicas admitidas por la citada Ley 9/2003. Se prohíben expresamente y con carácter general los siguientes:

- Cualquier uso constructivo o que atente a su carácter de dominio público.
- Cualquier actividad extractiva.
- Cualquier actuación no dirigida a su recuperación, delimitación o señalización.
- La instalación de carteles publicitarios.
- La instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos.
- Los prohibidos por la legislación sectorial.

Toda actuación sobre la vía pecuaria, incluida la ejecución de redes enterradas o el vallado de las fincas colindantes, deberá contar con autorización previa de la consejería competente. No podrán acondicionarse viales para tráfico ordinario, ni dar acceso a parcelas de suelo urbano.

7.4.2. SRNUP natural (OE).

a) Ámbito. Incluye las siguientes zonas sensibles y hábitats de especial interés, señaladas en el plano de ordenación del término municipal:

- La Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Área esteparia de la Mancha Norte", más una franja de protección de 100 m de anchura junto al desarrollo industrial.
- El Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Yesares del Valle del Tajo".
- Zonas de matorral, pastizal arbustivo o monte bajo, incluyendo escarpes yesíferos.
- Albardinales, tarayales y vegetación asociada a manantiales o estepas salinas.
- El monte consorciado Fuente Grande y Fuente Chica.

b) Normativa sectorial de protección

Se tendrá presente el Decreto 73/90, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales; la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza; la Ley 3/2008, de 12 de junio, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad; la Ley 4/2007, de evaluación ambiental; la legislación sectorial de protección del medio ambiente y el resto de normativa concurrente que sea de aplicación.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Podrán realizarse los usos, actividades y actos descritos para el Suelo Rústico de Reserva en el apartado 7.3.1 de las presentes Normas, siempre que no sean incompatibles con el régimen de protección y no estén prohibidos expresamente por la legislación sectorial aplicable. Para su implantación se recabará informe favorable previo de la administración sectorial afectada.

Podrán realizarse obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, siempre que precisen localizarse en este tipo de suelo.

La edificación o construcción para servicio de actividades del sector primario sólo se autorizará vinculada a fincas de la superficie mínima indicada en el cuadro del artículo 7.2.9 de las presentes normas. Se autorizan las obras de modificación y reforma de edificios existentes, debidamente legalizados y que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso.

Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo. Los cerramientos y cercados permitirán el paso y la nidificación de las especies existentes.

En las zonas correspondientes a hábitat naturales limitados, vulnerables o de importancia para la diversidad, tales como comunidades gipsófilas, halófilas, etc., quedan prohibidos los movimientos de tierras y explanaciones que afecten a la cobertura existente.

En relación a la fábrica de yeso existente en el paraje de Las Canteras (polígono 31), se considera expresamente como uso autorizado, además de los señalados para este tipo de suelo, el uso industrial para fábrica de yesos. Se permite dentro de las parcelas con calificación, sin limitación de superficie, exclusivamente la edificación de las construcciones necesarias para la explotación industrial. Para el resto de determinaciones se cumplirá lo establecido en las presentes normas. Cualquier cambio del uso autorizado o ampliación del mismo más allá de las parcelas incluidas precisará de una nueva calificación urbanística.

7.4.3. SRNUP cultural (OE).

a) Ámbito. Incluye los siguientes ámbitos de interés arqueológico señalados en el plano de ordenación del término municipal y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:



- Las Cabezuelas.
- Las Atalayuelas.

b) Normativa sectorial de protección. Son de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y su reglamento (Real Decreto 111/1986, de 10 de enero) y la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, así como el resto de normativa concurrente y lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente POM.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Podrán realizarse los usos, actividades y actos descritos para el Suelo Rústico de Reserva en el apartado 7.3.1 de las presentes Normas, siempre que no sean incompatibles con el régimen de protección y no estén prohibidos expresamente por la legislación sectorial aplicable. Para su implantación se recabará informe favorable previo de la administración sectorial afectada.

Se prohíben expresamente y con carácter general los siguientes:

- Cualquier actividad minera.

–Cualquier actividad que implique grandes movimientos de tierra, antes de la verificación de su interés arqueológico o paleontológico, así como el trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a 50 cm.

- Los vertidos de cualquier género.

Podrán realizarse obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en este tipo de suelo.

Cualquier plan, programa u obra que se fuera a realizar requerirá un estudio de sus efectos sobre el patrimonio arqueológico.

7.4.4. SRNUP paisajístico (OE).

a) Ámbito. Incluye el entorno del monte consorciado Fuente Grande y Fuente Chica, señalado en el plano de ordenación del término municipal.

b) Normativa sectorial de protección. Se tendrá presente el Decreto 73/90, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales; la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza; la Ley 3/2008, de 12 de junio, de montes y gestión forestal Sostenible de Castilla-La Mancha; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad; la Ley 4/2007, de evaluación ambiental; la legislación sectorial de protección del medio ambiente y el resto de normativa concurrente que sea de aplicación.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Podrán realizarse los usos, actividades y actos descritos para el Suelo Rústico de Reserva en el apartado 7.3.1 de las presentes Normas, siempre que no sean incompatibles con el régimen de protección y no estén prohibidos expresamente por la legislación sectorial aplicable. Para su implantación se recabará informe favorable previo de la administración sectorial afectada.

Se prohíben expresamente y con carácter general los siguientes:

- La instalación de carteles publicitarios.

- La instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos.

–Cualquier actividad que implique grandes movimientos de tierra o afecte sensiblemente a la cobertura general del terreno.

- Los vertidos de cualquier género.

Podrán realizarse obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en este tipo de suelo. Tanto estas como cualquier otra edificación o instalación cumplirán estrictamente las condiciones expuestas en el apartado 7.2.7.

7.4.5. SRNUP estructural forestal (OE).

a) Ámbito. Incluye las áreas de repoblaciones forestales señaladas en el plano de ordenación del término municipal.

b) Normativa sectorial de protección. Se tendrá presente el Decreto 73/90, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales; la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza; la Ley 3/2008, de 12 de junio, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad; la Ley 4/2007, de evaluación ambiental; la legislación sectorial de protección del medio ambiente y el resto de normativa concurrente que sea de aplicación.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Podrán realizarse los usos, actividades y actos descritos para el Suelo Rústico de Reserva en el apartado 7.3.1 de las presentes Normas, siempre que no sean incompatibles con el régimen de protección y no estén prohibidos expresamente por la legislación sectorial aplicable. Para su implantación se recabará informe favorable previo de la administración sectorial afectada.

Podrán realizarse obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en este tipo de suelo.

La edificación o construcción para servicio de actividades del sector primario sólo se autorizará vinculada a fincas de la superficie mínima indicada en el cuadro del artículo 7.2.9 de las presentes normas. Se autorizan las obras de modificación y reforma de edificios existentes, debidamente legalizados y que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso.



7.4.6. SRNUP de infraestructuras y equipamientos (OE).

a) Ámbito. Incluye las siguientes infraestructuras señaladas en el plano de ordenación del término municipal:

- Autovía A-4, con sus zonas de dominio público y de servidumbre.
- Carreteras autonómicas CM-3000 y CM-3005, con sus zonas de dominio público y servidumbre.
- Carretera provincial TO-2860 (antigua TO-1212-V), con sus zonas de dominio público y servidumbre.
- Ferrocarril Madrid-Alicante, con sus zonas de dominio público y de protección.
- Caminos de dominio público.
- Conducciones de abastecimiento de agua de la Mancomunidad del Río Algodor.
- Línea de alta tensión (45 Kv).
- Nueva carretera del Presado.

b) Normativa sectorial de protección. Son de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras del Estado, la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos en Castilla-La Mancha; la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento (Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre), el Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero), la Ordenanza reguladora del uso de los caminos públicos del término municipal de El Romeral (Ayuntamiento de El Romeral, 26 de mayo de 2009), así como el resto de normativa concurrente y lo establecido en las secciones 1, 2, 4 y 7 del capítulo 1 del título II de las presentes normas.

c) Usos, actividades y actos permitidos. Solo se autorizan los usos propios de cada una de las infraestructuras y los usos agrícolas compatibles, conforme quedan establecidos en las correspondientes normativas sectoriales en función, en su caso, de cada una de las franjas de protección.

A estos efectos, la normativa de aplicación a la futura carretera del Presado será la propia de las carreteras autonómicas y provinciales y en concreto la citada Ley 9/1990.

Igualmente, se autorizan cuantas obras sean necesarias para el mantenimiento y adecuación de dichas infraestructuras.

7.4.7. Procedimiento para la autorización de actos en SRNUEP (OE).

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en SRNUEP, así como de los usos y actividades a que éstas se destinan será necesario:

– El otorgamiento previo de calificación urbanística por la consejería competente, en su caso y de la licencia municipal conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título VI del TRLOTAU, o

– La aprobación de un Proyecto de Singular Interés tal como queda definido en los artículos 19 a 22 del TRLOTAU.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), requerirán calificación urbanística previa a la licencia todos los actos autorizados, a excepción de los actos no constructivos necesarios para la explotación ganadera, agrícola, forestal o similar y las obras de adecuación y mantenimiento de caminos, vías pecuarias y dominio público.

Con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento en aquellas áreas del municipio declaradas como Zonas Sensibles, el órgano sustantivo solicitará informe a la consejería competente, en aplicación del artículo 56 de la Ley 9/1999, para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de protección de la zona sensible.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Capítulo 5. Unidades mínimas de cultivo y parcelaciones rústicas

7.5.1. Unidad mínima de cultivo (OE).

La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de Explotación Agraria y Desarrollo Rural en Castilla La Mancha) es el siguiente:

UMC en secano: 3,00 hectáreas.

UMC en regadío: 0,25 hectáreas.

7.5.2. Parcelaciones rústicas (OE).

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Reglamento de Suelo Rústico y en la legislación agraria y estarán sujetas a licencia municipal.

No se autorizará la segregación de fincas con superficie inferior a la mínima permitida ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo, salvo las destinadas a mantenimiento o servicio de obras públicas o instalaciones de telecomunicación, así como a ser agregadas a predios colindantes.



Capítulo 6. Núcleos de población y parcelaciones urbanísticas en suelo rústico

7.6.1. Núcleo de población (OE).

Conforme a lo establecido en el artículo 10.b del RSR, se entiende por núcleo de población dentro del suelo rústico todo asentamiento constituido por más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Se prohíbe toda actuación o edificación que conlleve riesgo de formación de un núcleo de población en el suelo rústico. Quedan excluidos de este concepto los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras su carácter agropecuario y no se produzcan segregaciones.

7.6.2. Prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico (OE).

Dada la propia naturaleza del suelo rústico, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se entenderá por parcelación urbanística toda obra de urbanización, subdivisión de terreno en lotes o edificación de manera conjunta que se realice en una finca matriz, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener una forma y distribución parcelaria impropia para fines rústicos o contraria a las pautas tradicionales de parcelación propias de la zona.
- Presentar redes de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean subterráneas, de energía eléctrica para todo el conjunto, de saneamiento con recogida única y cuando cualquiera de ellos discurra por los espacios comunales.
- Disponer accesos viarios comunes para toda la parcelación que no aparezcan registrados en la cartografía oficial o vías comunales rodadas y asfaltadas o compactadas con ancho superior a dos metros.
- Contar con instalaciones comunales para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Mostrar publicidad mercantil en la parcela o sus alrededores o en cualquier otro soporte mediático de la localización y características que no contenga la fecha de aprobación y el órgano que la otorgó.
- Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística implicará la paralización inmediata de las obras, la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y las sanciones correspondientes que prevea la ley.

Capítulo 7. Condiciones de viabilidad para actuaciones urbanizadoras en SRR

7.7.1. Circunstancias que posibilitan actuaciones urbanizadoras en SRR (OE).

La posibilidad de proponer una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva queda determinada por lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Suelo Rústico, habiendo de justificar, de forma concurrente, el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio que definan la previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras establecidas en los planes.

En cualquier caso, la actuación deberá atenerse a lo determinado por el artículo 39 del TRLOTAU, relativo al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes.

7.7.2. Viabilidad de actuaciones urbanizadoras en relación al modelo de desarrollo (OE).

En relación a las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio, se considerará viable una actuación en SRR en las siguientes circunstancias:

–En el caso de actuaciones residenciales o mixtas, cuando se sitúen en el entorno del casco urbano, formando parte de su crecimiento concéntrico.

–En el caso de actuaciones industriales o terciarias, podrán ubicarse, justificadamente, junto a las principales vías de comunicación.

–Actuaciones específicas o singulares, no destinadas a vivienda, podrán desarrollarse en otras ubicaciones del SRR, siempre que se justifique de forma fehaciente la necesidad o conveniencia de ello.

7.7.3. Viabilidad de actuaciones urbanizadoras en relación a la organización temporal (OE).

En relación a la organización temporal de la ejecución del planeamiento y al orden básico de prioridades para las diferentes actuaciones urbanizadoras establecido por el POM, se considerará viable una actuación en SRR en las siguientes circunstancias:

–En el caso de actuaciones residenciales o mixtas, una vez se hayan desarrollado las colindantes previstas en el planeamiento que se sitúen más cerca del actual núcleo urbano.



–En el caso de actuaciones industriales o terciarias, cuando alguna circunstancia sobrevenida haya impedido el desarrollo previo de los sectores previstos por el planeamiento.

–Otras actuaciones específicas o singulares, no destinadas a vivienda, podrán desarrollarse sin ningún condicionante temporal previo.

7.7.4. Consulta previa (OE).

Cualquier actuación urbanizadora que, en base a lo establecido en los anteriores apartados, pueda considerarse viable, deberá confirmar dicha viabilidad mediante el procedimiento de consulta previa formulada ante el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del RSR.

Título VIII. Regulación de la urbanización

Capítulo 1. Los Proyectos de Urbanización

8.1.1. Concepto y función (OE).

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes, conforme se regulan en el artículo 111 del TRLOTAU y en los artículo 98 y siguientes del RP.

8.1.2. Clases de Proyectos de Urbanización (OE).

Conforme al artículo 99 del RP, se distinguen dos clases de proyectos de urbanización:

1. Los Proyectos de Urbanización en sentido estricto (PU), de obligatoria formulación en las correspondientes unidades de actuación.
2. Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPO), destinados a la reparación, renovación o mejora de obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

8.1.3. Determinaciones de los PU (OE).

Los Proyectos de Urbanización deben contemplar, como mínimo, las redes y servicios que se enumeran a continuación:

- Movimiento de tierras y pavimentación de vías y áreas peatonales y rodadas.
- Red de alcantarillado, de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua potable, riego e hidrantes.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería de los espacios públicos.
- Mobiliario urbano.
- Señalización vial.
- Otros que se juzguen necesarios.

El PU deberá resolver el enlace de los servicios citados con los generales de la localidad, acreditando la suficiente capacidad de estos para atender aquellos.

En concreto, en lo que se refiere a la nueva carretera del Presado, esta deberá quedar completamente definida e incluida en los PU de los sectores a los que se adscribe la obtención del suelo correspondiente.

8.1.4. Documentación de los PU (OD).

Los Proyectos de Urbanización contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva, con justificación de su adecuación a las determinaciones del POM, de los cálculos de las redes de servicio y del cumplimiento de la normativa aplicable, y descripción de los materiales y soluciones constructivas a emplear.
- Planos de información, incluyendo la situación y relación con el entorno urbano y las determinaciones gráficas del POM.
- Planos de proyecto y de detalle, incluyendo en todo caso las secciones tipo del viario con representación de las instalaciones urbanas dispuestas de forma coordinada.
- Mediciones y presupuesto, incluyendo los correspondientes cuadros de precios simples y descompuestos. Cuando el PU forme parte de un PAU, los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la correspondiente proposición jurídico-económica.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de obras e instalaciones.
- Estudios de seguridad y salud que procedan.
- Estudio de gestión de residuos, según lo establecido en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.



–Condiciones y garantías específicas que el Ayuntamiento considere necesarias, incluyendo un cronograma de tiempos y costos de las obras de urbanización.

8.1.5. Formulación de los PU (OD).

Conforme a lo establecido en el artículo 146 del RP:

1. Corresponde a las Administraciones Públicas de oficio la promoción y la elaboración de los proyectos de urbanización (PU), con independencia de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

2. Los particulares sólo pueden promover estos Proyectos cuando:

a) Formen parte o desarrollos un PAU.

b) Supongan la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la determinación de algún servicio para adquirir la condición de solar, y la ejecución sea simultánea a la del proyecto de edificación, cuando no sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora (UA).

El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras y por tanto se atenderá a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP. En todo caso, el PU deberá detallar y programar las obras con el rigor y precisión necesarios para que pueda ser ejecutado por técnico distinto al que lo formuló.

Un Proyecto de Urbanización no podrá, en ningún caso, contener determinaciones que alteren el régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por particulares como si lo son por organismos públicos, deberán atenerse a lo especificado en las presentes normas o lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales. Su incumplimiento será motivo suficiente para que el Ayuntamiento suspenda la recepción de las obras.

8.1.6. Procedimiento para la aprobación de los PU (OD).

Los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente con Programas de Actuación Urbanizadora o desarrollos su alternativa técnica se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación de estos, salvo en lo relativo a la competencia entre alternativas.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias no precisarán del trámite de exposición pública, debiendo ser aprobados por el Municipio conforme al procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Los acuerdos de aprobación de PU que no formen parte de alternativas técnicas de PAU se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia. La obra de urbanización no podrá comenzarse hasta dicha publicación.

Durante el procedimiento de aprobación, los Proyectos de Urbanización deberán obtener pronunciamiento favorable del organismo concesionario del recurso hídrico y del organismo de cuenca, referente a la garantía de abastecimiento de agua.

Capítulo 2. Condiciones generales de las obras de urbanización

8.2.1. Condiciones generales de ejecución (OE).

La ejecución de las obras de urbanización se ajustará a lo descrito en los correspondientes Proyectos de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias, que seguirán lo establecido para las diferentes redes y servicios en las presentes normas.

La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias seguirá lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU.

8.2.2. Gastos de urbanización (OE).

Los gastos de urbanización de los terrenos de una unidad de actuación corren a cargo de los propietarios de la unidad. Estos gastos, conforme al artículo 115 del TRLOTAU, son los siguientes:

–Todas las infraestructuras y servicios incluidos en las determinaciones del PU, enumeradas en el apartado 8.1.3 de las presentes Normas.

–Redacción técnica y anuncios exigidos por la tramitación administrativa.

–Promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

–Indemnizaciones a propietarios o titulares de derechos.

–Obras y servicios exteriores a la unidad, en el caso de que sean precisas para la adecuada conexión de la unidad.

–Conservación de las redes y servicios hasta su recepción por la Administración.

8.2.3. Obras conjuntas de urbanización y edificación

En conformidad con lo establecido en el artículo 102.3 del TRLOTAU, para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.



b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de edificación y reste pendiente de abono por este, y sin perjuicio de la afectación a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

8.2.4. Conservación de las obras de urbanización

Según establece el artículo 135 del TRLOTAU:

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

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

Las entidades urbanísticas de conservación tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante. Se regirán por los reglamentos vigentes de gestión urbanística.

8.2.5. Recepción de las obras de urbanización (OD).

La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU. Correspondrá al Municipio, de oficio o a instancia de los responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Una vez finalizadas las obras de urbanización y emitido el correspondiente Certificado Final de Obra por parte de la dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán su dictamen a la Corporación, quien acordará si procede la recepción de las obras. De dicha recepción se levantará el acta que marcará el inicio del plazo de garantía, que en ningún caso será inferior a un año.

En caso de que el dictamen señale deficiencias, deberán determinarse y fijar un plazo concreto para su subsanación. En tanto no se produzca esta, la recepción no producirá los efectos que le son propios. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no podrá ser superior a tres meses, con las salvedades expuestas en el citado artículo del TRLOTAU.

Capítulo 3. Condiciones de diseño y ejecución de las redes

8.3.1. Red viaria (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red viaria y su pavimentación, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Las aceras tendrán una anchura mínima libre de 1,80 m.

–En los sectores sin ordenación detallada incluida en el presente POM, la anchura mínima del viario de uso rodado en áreas residenciales será de 10,00 m y en áreas industriales de 14,00 m.

–En sectores residenciales, las calzadas estarán constituidas por firmes compuestos, al menos, de una sub-base de zahorra natural de 15 cm de espesor mínimo, una base de zahorra artificial de 15 cm de espesor mínimo, ambas debidamente compactadas, y una capa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm de espesor mínimo.

–En los sectores industriales y vías exteriores al núcleo urbano la configuración del firme cumplirá lo establecido en la Instrucción 6.1 I-C "Secciones de firme" de Carreteras en el Pliego de Carreteras vigente, en función de la densidad de tráfico previsible.

–En vías de intenso uso peatonal podrá sustituirse el acabado asfáltico por soluciones de adoquinado, enlosado, hormigón impreso o similar. En caso de actuar sobre terrenos yesíferos, se utilizarán soluciones que eviten la contaminación de los componentes del firme.

–Las calzadas se limitarán por bordillos de hormigón o piedra natural.

–Las aceras estarán constituidas por una base de hormigón de 10 cm de espesor mínimo, sobre el terreno debidamente compactado, más un embaldosado de calidad equivalente, al menos, al de baldosa hidráulica recibida y rejuntada con mortero de cemento.

–Los alcorques para árboles de alineación tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado.

En todo caso, la red viaria cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente.

Por lo que se refiere a la normativa de accesibilidad, la configuración de la red viaria seguirá lo dispuesto en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de



Castilla-La Mancha (DOCM de 5 de diciembre de 1997), en desarrollo de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994). En concreto, se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Disposiciones sobre la accesibilidad urbanística del citado código, incluyendo lo relativo a condiciones mínimas de accesibilidad, itinerarios accesibles, estacionamientos y señalización.

Se destaca que deberán reservarse plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida en un número, como mínimo, de una plaza por cada 40 o fracción.

Igualmente, la red viaria deberá ajustarse a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos del viario, indicando datos para el replanteo, dimensiones de calzadas y aceras, aparcamientos, isletas, alcorques, etc; definición gráfica del movimiento de tierras; perfiles longitudinales, con rasantes y pendientes; perfiles transversales; secciones transversales tipo, con indicación detallada de la situación de todos los servicios en cada calle; detalles constructivos de pavimentos y obras de fábrica; señalización vertical y horizontal de tráfico, ajardinamiento, etc.

–Mediciones y presupuesto.

8.3.2. Red abastecimiento de agua e hidrantes (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de abastecimiento de agua potable, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–La red de abastecimiento de agua e hidrantes se conectará a la red general municipal en el punto adecuado, señalado por los servicios técnicos del Ayuntamiento. En los nuevos desarrollos industriales de la autovía la conexión se hará conforme a las indicaciones técnicas de la Mancomunidad del Río Algodor.

–La red se diseñará de forma mallada, formando circuitos cerrados, de forma que cada ramal pueda abastecerse por más de un punto, y no existan puntas de red donde haya poca circulación de agua. Dispondrá de mecanismos adecuados que permita su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y sistemas que permitan purgas por sectores.

–Al principio de cada derivación se instalará la correspondiente válvula de corte. Cerca del final de cada derivación se instalará una boca de riego o una válvula de desagüe.

–Para facilitar la limpieza de la red, se instalarán desagües en los finales de tubería y en los puntos de menor cota. Se conectarán a la red de evacuación de aguas pluviales, nunca a la red de saneamiento.

–El diámetro de la toma de desagüe será como mínimo del 50% del diámetro nominal de la conducción a la que vaya conectada. La conexión se ejecutará mediante derivación en "T" con válvula de corte.

–La red de agua potable se instalará siempre por vía pública, bajo la acera, en zanja excavada en el terreno. Las dimensiones de las zanjas cumplirán las normas UNE para instalación de tuberías. En caso de que discurra por la calzada, se protegerá adecuadamente.

–La separación mínima de la red de agua potable con otros servicios, sin perjuicio de lo que marque la legislación vigente será de 50 cm. No se instalará ningún otro servicio en un plano superior al de la red de agua potable, en el espacio comprendido entre dos planos verticales paralelos a la conducción, separados de ésta como mínimo 50 cm. La red de agua potable siempre deberá estar a mayor cota que la red de saneamiento.

–Se utilizarán materiales que dispongan de autorización de uso e instalación en redes de agua potable, conforme al artículo 14 del RD 140/2003.

–Los codos, tes, tapones, reducciones, y en general todos aquellos elementos que están sometidos a acciones que puedan originar desviaciones perjudiciales, deberán ser sujetados con apoyos de hormigón.

–Estos apoyos deberán tener el desarrollo preciso para evitar que puedan ser desplazados por los esfuerzos soportados. Los apoyos deberán ser colocados en forma tal que sus accesorios sean accesibles para su reparación.

–Se dispondrán válvulas en todos los cruces y derivaciones, registrables en arquetas o pozos con tapa de fundición. En general, las válvulas serán de compuerta, del tipo "Sin Mantenimiento", de cierre elástico, para diámetros de 250 mm y mayores, las válvulas serán de mariposa.

–Se colocarán ventosas en los puntos altos de la red, cada 500 mts a lo largo de toda la conducción, en los cambios bruscos de pendiente y en los puntos donde exista una válvula de seccionamiento (aguas abajo). Se instalarán mediante una pieza en T, excepto para tubería de polietileno que podrá utilizarse un collarín de derivación para polietileno. La ventosa dispondrá de una válvula de compuerta.

–En la instalación de bocas de riego se seguirán las indicaciones de los servicios técnicos municipales. Para el caso de la instalación de una red de riego, la presión nominal mínima será de 10 atmósferas, igual a la presión mínima de la red de abastecimiento.

–Se colocarán hidrantes contra incendios que proporcionarán un caudal mínimo de 1000 l/min, y debiendo garantizar este caudal durante un mínimo de 2 horas. Se conectarán a la red de distribución



mediante una conducción de al menos 150mm de diámetro, cada hidrante y su instalación se realizarán de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no exceda de 200 metros.

–Las arquetas de la red de agua potable serán preferentemente cilíndricas y con registro de fundición, de un diámetro no inferior a 40 cm. Las arquetas se limpiarán de piedras u objetos sueltos, y se llenarán con arena lavada de río, de manera que esta cubra totalmente la tornillería de la válvula y deje al descubierto la montura y el volante.

–Para conducciones de diámetro superior a 200 mm las arquetas estarán compuestas por tubo de hormigón de Ø100 cm en la base, cono asimétrico de hormigón Ø100-60 cm y marco y tapa de fundición Ø60 cm. Las arquetas se limpiarán de piedras u objetos sueltos, y se llenarán con arena lavada de río, de manera que esta cubra totalmente la tornillería de la válvula y deje al descubierto la montura y el volante. Las paredes de las arquetas no deberán apoyar en la tubería.

–Los marcos y tapas serán de fundición, conformes a la norma EN124, con certificado de AENOR u otra entidad acreditada por ENAC. Serán de clase C-250 (si está ubicada en acera) o D-400 ubicada en calzada. Las tapas situadas en calzada estarán dotadas de junta de polietileno o elastómero para amortiguar los ruidos producidos por el tráfico.

–Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 1". En cada acometida se instalará un dispositivo antirretorno (generalmente una válvula de retención tipo YORK) y una llave de registro (de compuerta de cierre elástico, de las mismas características indicadas para las válvulas de corte.). El trazado de la acometida, desde el collarín a la llave de registro, discurrirá en línea recta, perpendicular a la línea de fachada o bordillo.

–En nuevos desarrollos, como mínimo se instalará una acometida por cada parcela prevista en la urbanización. En el caso de que no exista fachada, la acometida finalizará en una arqueta instalada en la acera, junto a la fachada, de dimensiones mínimas 25x25 cm. En todo caso, las características e instalación de la acometida cumplirán con las especificaciones técnicas establecidas por los servicios municipales.

–La red de agua instalada será sometida a las pruebas de presión interior y estanqueidad que marque la normativa vigente.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

A efectos de promover el ahorro de agua, el Ayuntamiento dispondrá mecanismos para penalizar el consumo excesivo, pudiendo establecer un sistema de tarificación por tramos.

Se procurará que la velocidad mínima de circulación del agua sea de 0,5 m/s y se asegurará un mantenimiento correcto de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos al objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.

En todo caso, la red de abastecimiento de agua e hidrantes cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas, piezas especiales y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de la red de agua, indicando diámetros, válvulas, ventosas, desagües, registros, acometidas, hidrantes y otros elementos singulares, y conexiones a la red general; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.

8.3.3. Red de saneamiento y depuración (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de saneamiento, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–En los nuevos desarrollos, la red será separativa de aguas pluviales y residuales. En tanto no exista red separativa municipal, ambas redes se conectarán a la general existente.

–Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por viario o zonas de dominio público.

–Se procurará que la clave de los conductos tenga una profundidad mínima de 1,50 m respecto a la rasante del pavimento, en función de la red existente y preservando la pendiente requerida. Debiendo discurrir, en cualquier caso, a una cota inferior a la de la red de abastecimiento para evitar los riesgos de una posible contaminación. Si el recubrimiento mínimo indicado anteriormente no pudiera respetarse por razones topográficas, existencia de otras canalizaciones, etc., se adoptarán las medidas de protección que resulten necesarias para los conductos.

–La separación entre las generatrices exteriores de las redes de alcantarillado y las de los restantes servicios será como mínimo de 0,50 m en proyección horizontal longitudinal, debiendo posibilitarse en cualquier caso la instalación de los pozos de registro de saneamiento sin que ninguna otra conducción incida en los mismos. De resultar inevitable el cruce con tuberías de otros servicios, éste se efectuará lo



más perpendicular posible debiendo mantenerse una separación mínima entre generatrices de 0,50 m. medida en el plano vertical.

–Las pendientes de los conductos que deban transportar aguas residuales, no es aconsejable que excedan de 3%, pero en cualquier caso deberá ser tal que en aguas negras la velocidad no sobrepase los 3 m/s con el caudal máximo de aguas residuales.

–En el caso de aguas pluviales o en sistemas unitarios, y en función de los materiales que constituyen las conducciones, la velocidad máxima podría ser de hasta 4 m/s. Para las acometidas de vertido, la pendiente no resultará inferior al 2,5%, salvo que se den circunstancias que lo impidan. En todo caso nunca serán inferiores al 1%.

–En los puntos de entronque a la red existente, la profundidad y pendiente de la conducción dependerá de la cota de conexión a la misma.

–Para la red general, el diámetro nominal (DN) mínimo será de 400mm.

–Los materiales empleados para la fabricación de las tuberías de las redes generales de alcantarillado serán los autorizados por la compañía concesionaria del servicio municipal de saneamiento, entre los que se incluyen: P.V.C. corrugado, con el marcado especificado en la norma UNE EN 13476; polietileno de alta densidad corrugado, las cuales dispondrán de una pared interior lisa, de tal forma que facilite la inspección visual mediante el uso de cámaras, con el marcado especificado en la norma UNE EN 13476; hormigón armado de base plana: para el caso de diámetros mayores o iguales que 1.500 mm se recomienda su utilización en lugar de la tubería de hormigón armado; poliéster reforzado con fibra de vidrio con el marcado especificado en la norma UNE 53323: 2001 EX o UNEEN 14364.

–Las acometidas transportan las aguas residuales o pluviales desde un edificio o imbornal a una alcantarilla pública. Su trazado será rectilíneo, continuo y con pendiente única no inferior al 2,5 %. El trazado en planta deberá ser ortogonal a la red pública de alcantarillado y su conexión se realizará al pozo de registro más cercano, en cuyo caso se admitirán desviaciones de $\pm 15^\circ$ sobre la perpendicularidad.

–Las acometidas domiciliarias y de imbornales deben estar situadas como mínimo en la mitad superior del colector. Se dispondrá de una arqueta sifónica, a la salida de la edificación registrable en zona común de la propiedad, como elemento de enlace entre la acometida y la red interior de alcantarillado. Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 250 mm de diámetro y siempre inferior al diámetro de la alcantarilla receptora.

–Se dispondrán pozos de registro en cabecera de la red, cambios de alineación, cambios de sección, cambios de rasante, unión de ramales y en tramos rectos de la red a una distancia no superior a 50 metros.

–Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado o de un pie de ladrillo macizo enfoscado y bruñido, sobre solera de al menos 20 cm de espesor.

–Las tapas y marcos serán de fundición dúctil, de sección circular y con cota de paso 600 / 700 mm, debiendo cumplir además los siguientes requisitos: conformidad con la norma UNE EN 124, conjunto cerco/tapa con sistema de articulación y con soporte elástico de insonorización, sin orificios de ventilación. En calzadas, la clase resistente será, como mínimo D400, siendo E600 para tráfico pesado.

–Los imbornales serán de hormigón prefabricado o de ladrillo macizo enfoscado y bruñido, sobre solera de al menos 20 cm de espesor y con rejilla de fundición.

–Las rejillas y marcos que se instalen en los imbornales serán de fundición dúctil y formarán un conjunto articulado cuyas dimensiones resulten compatibles con las de la arqueta de decantación, debiendo cumplir, además, las prescripciones siguientes: conformidad con la norma UNE EN 124, clase resistente C250. Los modelos estarán normalizados.

–Las redes de saneamiento instaladas deberán ser sometidas, como mínimo en el 10% de su longitud, a una prueba de estanqueidad por tramos. Los tramos de prueba estarán comprendidos entre pozos de registro y, en el caso de que existan acometidas secundarias, deberán taponarse de forma tal que queden excluidas de la prueba de estanqueidad.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

–En el medio urbano se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

–Las condiciones de vertido a la red general de saneamiento se ajustarán a la reglamentación vigente.

–En el caso de reutilización de las aguas de la red pluviales para riego, deberá instalarse un sistema de pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables. La calidad del agua a utilizar debe satisfacer las exigencias impuestas por la legislación vigente relativas a las características físicas, químicas y microbiológicas de las aguas para riego, y ser adecuadas a la cultura del regadío y a los procesos de equipamientos de riego utilizados.

–Para los usos industriales en el entorno de la autovía se construirán sistemas adecuados de tratamiento de las aguas residuales hasta su depuración según parámetros de la normativa vigente.

–El inicio de usos y actividades previstos deberá supeditarse a la entrada en funcionamiento de los sistemas de depuración necesarios para que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica.



En todo caso, la red de saneamiento y depuración cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados y sistema de vertido y depuración, con los cálculos necesarios.

–Planos de las redes de pluviales y residuales, indicando diámetros, pozos, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; perfiles longitudinales, con cotas de rasante y solera y pendientes; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

En las áreas industriales junto a la autovía se redactarán proyectos específicos para la estación depuradora de aguas residuales y para el vertido de las aguas depuradas no reutilizadas para el riego, que habrán de ser aprobados por el organismo de cuenca.

8.3.4. Red de energía eléctrica (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de suministro de media y baja tensión, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Las redes se diseñarán, calcularán, y ejecutarán conforme a las especificaciones de los reglamentos y normativas de aplicación vigentes, y las instrucciones técnicas de la compañía suministradora.

–Se efectuará la previsión de potencia en función de los grados de electrificación correspondientes a los usos residenciales, terciarios y dotacionales, según normativas.

–Todas las redes que discurran por suelo urbano o urbanizable serán subterráneas.

–Los centros de transformación se situarán en parcelas privadas. En casos singulares, el ayuntamiento podrá aprobar su ubicación en espacios libres. En nuevos desarrollos, se situarán en parcelas específicas reservadas al efecto en el proyecto de reparcelación.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de energía eléctrica cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía suministradora, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de las redes de media y baja tensión, indicando ubicación y características de los centros de transformación, sectores de suministro, número y sección de conductores, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.

8.3.5. Red de alumbrado público (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de alumbrado público, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Las redes se diseñarán, calcularán y ejecutarán conforme a las especificaciones de los reglamentos y normativas de aplicación vigentes, y el resto de normativa sectorial de aplicación.

–Las luminarias serán preferiblemente de palomilla adosada a la pared en el casco antiguo, salvo que la anchura de la calle aconseje columnas. En los nuevos desarrollos serán de columna o báculo. El diseño de las luminarias evitará la contaminación lumínica y será eficiente en el consumo energético.

–Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión. En el casco antiguo se admitirán las de vapor de mercurio de color corregido o de halogenuros metálicos.

–Los niveles de iluminación serán los correspondientes al tipo de vía y clase de alumbrado de acuerdo con el Reglamento de Eficiencia Energética de Alumbrado Exterior de vigente aplicación.

–Las luminarias utilizadas para alumbrado vial funcional tendrán un rendimiento mínimo del 65%, mientras que para el alumbrado vial ambiental será del 55%.

–Las lámparas utilizadas para alumbrado vial, específico y ornamental tendrán una eficacia luminosa superior a 65 lum/W, mientras que para alumbrado de vigilancia, seguridad nocturna y anuncios luminosos será de 40 lum/W.

–Las instalaciones de alumbrado con potencia superior a 5 kW, contarán con algún sistema de regulación del nivel de iluminación, disminuyendo el flujo luminoso durante las horas con funcionamiento reducido, de acuerdo a los valores indicados en la normativa de aplicación.

–Las instalaciones de alumbrado con potencia superior a 5kW, su accionamiento será mediante reloj astronómico o sistema de encendido centralizado, mientras que para potencias inferiores o iguales a 5kW también podrá utilizarse un sistema de accionamiento mediante fotocélula.



–Las columnas y báculos apoyarán en una placa de acero de 40x40 cm, anclada con 4 pernos a un dado de cimentación con al menos de las siguientes dimensiones:

- Altura hasta 5 m: dado de 0,50x0,50x0,80 m
- Altura de 6 a 9 m: dado de 0,80x0,80x0,80 m
- Altura de 10 a 12 m: dado de 0,80x0,80x1,20 m

–Los cables para las redes de alimentación de alumbrado serán multipolares o unipolares con conductores de cobre y tensión asignada de 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm² para las redes subterráneas y 4 mm² para las redes aéreas.

–La instalación eléctrica en el interior de los soportes se realizará con conductores de cobre de 2,5 mm² de sección mínima y tensión asignada de 0,6/1 kV.

–Columnas, báculos, centros de mando y demás equipos estarán homologados y cumplirán la normativa vigente.

–En cada columna o báculo se colocará un electrodo de puesta a tierra, conectados mediante un cable unipolar aislado, de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, y sección mínima de 16 mm² de cobre.

–En la misma canalización que la red de alumbrado se colocará un conductor de la red de tierra que unen los electrodos mediante cables de tensión asignada 450/750V, con recubrimiento de color verde-amarillo, con conductores de cobre, de sección mínima 16 mm² para redes subterráneas, y de igual sección que los conductores de fase para las redes posadas.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de alumbrado público cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía suministradora, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de la red, indicando el trazado, situación y tipo de luminarias y lámparas, ubicación y características de los centros de mando, circuitos, número y sección de conductores, elementos singulares, etc., y conexiones a la red de suministro eléctrico; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.

8.3.6. Red de gas (OD).

La dotación de red de gas en una actuación urbanizadora será optativa para el urbanizador, siguiendo en su caso la normativa vigente y las especificaciones de la compañía suministradora.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.

8.3.7. Red de telecomunicaciones (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de telefonía y telecomunicaciones, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–El diseño de la red de telecomunicaciones garantizará el acceso adecuado desde las manzanas a las redes de alimentación de los operadores, basándose para ello en el uso de arquetas y prismas de canalización o conjunto de tubos con separadores y cintillos, enterrados en una zanja y, en su caso, rellenos de hormigón, formando un conjunto compacto.

–Todas las redes serán subterráneas y se ejecutarán bajo acera.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.

En todo caso, la red de telecomunicaciones se diseñará y ejecutará conforme a las determinaciones de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo. Para determinar las características de las infraestructuras urbanísticas se usarán como referencia las normas UNE 133100.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de las redes, indicando trazados, conductos, arquetas, elementos singulares, etc., y conexiones a redes generales; zanjas tipo, detalles y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.



Capítulo 4. Condiciones de tratamiento de los espacios públicos y gestión de residuos

8.4.1. Pavimentación y ajardinamiento (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la pavimentación, ajardinamiento y arbolado de los espacios públicos, con las siguientes prescripciones de diseño y ejecución:

–Los pavimentos, sean duros o terrizos, utilizarán sistemas que garanticen su adecuada conservación y la facilidad en el mantenimiento.

–Se dispondrán recorridos y zonas estanciales que permitan el uso cómodo por parte de los ciudadanos.

–Se crearán recorridos accesibles conforme a lo descrito en el apartado 8.5.1.

–Se procurará introducir arbolado de porte adecuado en todos los espacios libres cuyas dimensiones lo permitan, incluido el viario. Se buscará la formación de masas arbóreas capaces de generar a medio plazo zonas de sombra.

–En las zonas industriales se diseñarán ajardinamientos que creen barreras visuales perimetrales a las zonas edificadas.

–En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua y limitando las superficies de césped.

–Se utilizarán especies y disposiciones jardineras adecuadas al clima y de consumo reducido de agua, dando prioridad a especies y variedades autóctonas o cuya aclimatación esté contrastada. Para las coberturas de suelo podrán utilizarse materiales inertes como gravillas, gravas volcánicas, etc.

–Se utilizarán abonos de liberación lenta y las podas permitirán un crecimiento abierto, de aspecto más natural.

–Las soluciones de diseño buscarán la facilidad de mantenimiento.

–Los alcorques para árboles de alineación en zonas pavimentadas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado.

–Toda la vegetación contará con sistemas de riego, conforme a lo descrito en el apartado 8.4.2.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, especies utilizadas con sus dimensiones y características, marcos de plantación y sistema de cultivo y de riego, con los cálculos necesarios.

–Planos de conjunto, indicando datos para el replanteo, dimensiones de paseos, parterres, alcorques, etc; definición gráfica del movimiento de tierras; perfiles longitudinales, con rasantes y pendientes; perfiles transversales; secciones transversales tipo, con indicación detallada de la situación de todos los servicios en cada tramo o recinto; detalles constructivos de pavimentos y obras de fábrica; ubicación, densidad, especies y características del ajardinamiento y arbolado, etc.

–Mediciones y presupuesto.

8.4.2. Riego (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características de la red de riego, con las siguientes prescripciones de diseño y construcción:

–Se plantearán sistemas de riego con reducido consumo de agua, dando preferencia a los sistemas por goteo, manejados automáticamente mediante programadores y electroválvulas, con reguladores de presión en la red para asegurar que el funcionamiento de los goteros es correcto. Se admitirá aspersión localizada.

–Siempre que sea posible, se utilizará agua reciclada procedente de la red de drenaje o saneamiento. La calidad del agua a utilizar debe satisfacer las exigencias impuestas por la legislación vigente relativas a las características físicas, químicas y microbiológicas de las aguas para riego, y ser adecuadas a la cultura del regadío y a los procesos de equipamientos de riego utilizados. En todo caso, estas aguas habrán de cumplir los parámetros de calidad y control del Plan Hidrológico del Tajo. Solo en casos extremos se utilizarán caudales procedentes de la red de abastecimiento.

–En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de este. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

–En el núcleo urbano, provisionalmente, el riego se conectará a la red general municipal en el punto adecuado, señalado por los servicios técnicos del Ayuntamiento. Para la instalación de la red de riego, la presión nominal mínima será de 10 atmósferas, igual a la presión mínima de la red de abastecimiento.

–Se establecerá un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua, a fin de penalizar los consumos desmesurados bien por usos diferentes a los estrictamente domésticos bien por falta de celo en el mantenimiento.

–Las conducciones serán de polietileno o similar, subterráneas y registrables. Las redes de goteo que discurren bajo áreas pavimentadas se protegerán dentro de otra conducción indeformable.

–Se realizarán ensayos de control de calidad de las distintas unidades de obra, tanto de materiales como de ejecución, así como las pruebas preceptivas de la obra ejecutada. Éstos se ajustarán a los fijados por la normativa vigente.



En todo caso, la red de riego cumplirá las especificaciones técnicas y se ejecutará conforme a la normativa específica vigente de la compañía concesionaria de los servicios de agua potable, y según la normativa autonómica y nacional de obligado cumplimiento.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, sistema de riego de cada zona ajardinada o arbolada, soluciones constructivas, piezas especiales y materiales empleados, con los cálculos necesarios.

–Planos de la red de riego, indicando diámetros, válvulas, registros y otros elementos singulares, y conexiones a la red general; zanjas tipo, detalles de goteros, difusores, aspersores, etc. y obras accesorias.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando la normativa sectorial lo exija, se redactará un proyecto específico independiente, que formará parte del Proyecto de Urbanización y tendrá la documentación completa equivalente a la indicada para este en el apartado 8.1.4.

8.4.3. Mobiliario urbano y señalización (OD).

El Proyecto de Urbanización definirá las características del mobiliario urbano y la señalización vial de los espacios públicos, con las siguientes prescripciones de diseño y ejecución:

–Se dispondrán papeleras en los recorridos de espacios libres y viario, en una frecuencia aproximada de una cada 50 m.

–Se situarán bancos en zonas estanciales y paseos, a razón de uno cada 200 m².

–En zonas verdes de superficie superior a 1.000 m² se dispondrán áreas de juegos infantiles con al menos columpio doble, tobogán, torre de trepa o dotaciones similares.

–En zonas verdes de superficie superior a 2.000 m² también se dispondrán áreas de esparcimiento deportivo, de tipo canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, petanca, bolos, etc.

–La señalización viaria se ajustará a las determinaciones del código de circulación y de la normativa de accesibilidad. Se señalizará el nombre y número de las calles.

Dichos contenidos quedarán reflejados en la siguiente documentación:

–Memoria descriptiva y justificativa de la situación actual, diseño adoptado, soluciones constructivas y materiales empleados, especies utilizadas con sus dimensiones y características, marcos de plantación y sistema de cultivo y de riego, con los cálculos necesarios.

–Planos de conjunto, indicando datos para el replanteo, dimensiones de paseos, parterres, alcorques, etc; definición gráfica del movimiento de tierras; perfiles longitudinales, con rasantes y pendientes; perfiles transversales; secciones transversales tipo, con indicación detallada de la situación de todos los servicios en cada tramo o recinto; detalles constructivos de pavimentos y obras de fábrica; ubicación, densidad, especies y características del ajardinamiento y arbolado, etc.

–Mediciones y presupuesto.

8.4.4. Gestión de residuos (OD).

–Se aplicarán las determinaciones del Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

–Se dispondrá el lugar de acogida de los contenedores de residuos urbanos conforme a lo establecido en el citado Plan de Residuos.

–Las actuaciones deberán adaptarse, asimismo, al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2001, de 5 de junio), prestando especial atención a lo establecido en el Decreto 833/1988 y en la Orden 21/11/2003 de Castilla-La Mancha sobre normas técnicas específicas de los almacenes e instalaciones de transferencia de residuos peligroso y demás normativa concurrente en materia de residuos. Cada actividad debe contar, en su caso, con las instalaciones dispuestas para el almacenamiento temporal de los residuos (nunca superior a seis meses), modo de almacenamiento y gestión final prevista de cada uno de los residuos producidos, debiendo contar asimismo con la consecuente contratación de empresas gestoras autorizadas para gestionar adecuadamente los residuos, de modo que el impacto que se ocasiona al entorno sea escaso.

Capítulo 5. Condiciones de accesibilidad en la urbanización

8.5.1. Cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (OE).

Los Proyectos de Urbanización, así como cualquier actuación de ordenación o ejecución relativa a espacios públicos urbanizados, cumplirán de forma justificada el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (DOCM de 5 de diciembre de 1997), en desarrollo de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994). En concreto, se estará a lo dispuesto en el capítulo II, disposiciones sobre la accesibilidad urbanística del citado código, incluyendo lo relativo a condiciones mínimas de accesibilidad, itinerarios accesibles, estacionamientos y señalización.

Se destaca que deberán reservarse plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida en un número, como mínimo, de una plaza por cada 40 o fracción.



Igualmente, los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Igualmente, deben cumplir en lo que les afecte lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

De este modo, contendrán las disposiciones necesarias para que se garantice el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

En las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización se justificará expresamente el cumplimiento de las citadas prescripciones.

Todo lo señalado en los párrafos anteriores será de aplicación también a los proyectos de reforma o adaptación de los espacios públicos existentes en las áreas urbanas consolidadas. En estos se seguirá en particular lo establecido en el artículo 12 del citado Código de Accesibilidad: dichos espacios públicos deberán adaptarse gradualmente a las determinaciones del código, sobre la base de un programa específico de actuación aplicado a vías públicas, parques y demás espacios de uso público, que contenga un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades y los plazos de realización.

Título IX. Regulación de las obras y actividades

Capítulo 1. Tipos de obras y actividades

9.1.1. Tipos de obras (OD).

A efectos de las presentes normas, se consideran los siguientes tipos de obras:

–Obras mayores: son las descritas en el artículo 2 de la vigente Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

–Obras menores: son las no incluidas en citado artículo y, en concreto, aquellas de gran sencillez que no supongan alteración de la estructura resistente, del volumen, del uso principal, de la composición exterior o de las condiciones de habitabilidad o seguridad.

Se considerará obra mayor, en cualquier caso, cualquier intervención en edificios catalogados, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

9.1.2. Tipos de actividades (OD).

A efectos de las presentes normas, se consideran los siguientes tipos de actividades:

–Actividades clasificadas: son las así consideradas por su carácter de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en la vigente reglamentación sectorial.

–Actividades no clasificadas: son las no incluidas en el grupo anterior.

Por su parte, se distinguen las actividades sujetas a declaración de impacto ambiental, de conformidad con la normativa sectorial vigente, de las que no lo están.

Capítulo 2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

9.2.1. Proyectos de Urbanización (OD).

Los Proyectos de Urbanización y los de Obras Públicas Ordinarias seguirán las determinaciones expuestas en el título VIII de las presentes normas.

9.2.2. Proyectos de edificación (OD).

Las obras mayores deberán contar con un proyecto que defina y determine sus exigencias técnicas, justificando las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El autor del proyecto poseerá la titulación académica y profesional especificada en el artículo 10 de la LOE y cumplirá las obligaciones descritas en dicho artículo.

El contenido tipo de un proyecto de edificación será el siguiente:

–Memoria descriptiva y constructiva, incluyendo descripción del edificio (situación, forma y linderos de la parcela, servicios, programa y superficie), cumplimiento de la normativa urbanística, del Código Técnico de la Edificación y de la normativa de accesibilidad, así como memoria de diseño y cálculo de la estructura portante y de las instalaciones.

–Planos de situación, plantas, alzados y secciones, cubiertas, detalles constructivos, carpintería, cerrajería, cimentación, estructura e instalaciones de fontanería, ventilación, saneamiento, electricidad, calefacción o climatización, protección contra incendios, etc.

–Pliego de condiciones técnicas y administrativas.

–Estudio de seguridad y salud.

–Estudio de gestión de residuos, conforme a lo establecido en RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

–Mediciones y presupuesto.

Cuando sea necesario, en aplicación del Real Decreto Ley 401/2003, de 4 de abril, por el que se prueba el Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, se incluirá un proyecto de instalaciones comunes de telecomunicación (ICT).



9.2.3. Proyectos de actividad (OD).

Las actividades clasificadas deberán contar con un proyecto redactado por técnico competente que defina y determine sus exigencias técnicas, justificando las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable y, en concreto, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

El contenido tipo de un proyecto de actividad será el siguiente:

–Memoria descriptiva y constructiva, incluyendo descripción de la actividad, del edificio o local (situación, forma, servicios, programa y superficie), cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, condiciones de seguridad e higiene, así como memoria de diseño y cálculo de las instalaciones, descripción de la maquinaria, etc.

–Planos de situación, distribución y funcionamiento, instalaciones de fontanería, ventilación, saneamiento, electricidad, climatización, protección contra incendios, etc.

–Pliego de condiciones técnicas y administrativas.

–Estudio de seguridad y salud.

–Mediciones y presupuesto.

Las actividades que, en virtud de la legislación sectorial, hayan de ser sometidas a declaración de impacto ambiental deberán presentar, dentro del trámite de concesión de licencia, el preceptivo estudio de impacto ambiental, que seguirá el procedimiento establecido en dicha legislación.

Capítulo 3. Licencias urbanísticas

Sección 1. Condiciones generales de las licencias urbanísticas

9.3.1. Sujetos sometidos a licencia (OE).

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244.2 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional; o el trámite de consulta sustitutoria de la licencia de obras para los casos previstos en el artículo 173 del TRLOTAU.

No obstante, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, incluyendo su disposición adicional tercera relativa a instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

9.3.2. Procedimiento general para la concesión de licencia

En conformidad con lo establecido en el punto 2 del artículo 161 del TRLOTAU, el procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

c) La autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

La resolución cumplirá lo establecido en el punto 3 del citado artículo. Los efectos de la obtención de licencia son los descritos en el artículo 162 del TRLOTAU.

9.3.3. Integración de otras licencias o autorizaciones (OE).

Las licencias urbanísticas referidas a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones y, en especial, las actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental, se ajustarán a lo establecido en el artículo 163 del TRLOTAU. En concreto, el procedimiento previsto se integrará en el de estas.

Sección 2. Licencias de obras, edificación e instalación

9.3.4. Actos sujetos a licencia (OD).

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa los actos relacionados en el artículo 165 del TRLOTAU y, en particular:

–Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas no incluidas en proyectos de repartelación.

–Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

–Las obras de ampliación de construcciones ya existentes.

–Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.

–Las obras de modificación e reforma que afecten a la estructura o a las instalaciones de cualquier clase.



- Las obras y los usos que hayan de realizarse de forma provisional.
- La demolición de las construcciones, no declaradas de ruina inminente.
- La modificación del uso de las construcciones edificaciones e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos o materiales ajenos al paisaje natural que contribuyan a su deterioro.
- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas o similares.
- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y vallas publicitarias.
- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras que afecten a la configuración del territorio.
- Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

9.3.5. Licencia de obra mayor y obra menor (OD).

Las licencias correspondientes a obra mayor, conforme a lo definido en el apartado 9.1.1 de las presentes normas, deberán contar con el correspondiente proyecto redactado por técnico competente y de acuerdo con las prescripciones contenidas en el capítulo 2 del presente título.

Las obras menores no precisarán de proyecto técnico, debiéndose aportar en la solicitud un presupuesto suficientemente detallado del alcance de las obras para las que solicita licencia. En su caso, podrán tramitarse conforme al régimen de comunicación previa descrito en el apartado 9.3.6 de las presentes normas.

9.3.6. Régimen de comunicación previa (OD).

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del apartado 9.3.4 de estas normas quedan sujetos al régimen de comunicación previa definido y regulado en los artículos 157, 158 y 159 del TRLOTAU.

9.3.7. Licencias de parcelación y segregación (OD).

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, parcelas o fincas independientes:

- a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos
- b) En suelo rural, cuando uno o varios lotes a que de lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan a vayan a disponer de infraestructuras o servicios propios del suelo urbano.

No podrán efectuarse parcelaciones mientras no se haya aprobado, en su caso, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El proyecto de parcelación contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de referencia con el estado vigente del POM, del estado actual de la finca matriz y de las parcelas resultantes con acotación de linderos.
- Normas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Escritura de la finca matriz.

La reparcelación, entendida como la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada a planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y con cualquiera de los objetivos enumerados en el artículo 92 del TRLOTAU, será objeto del correspondiente proyecto redactado conforme al citado texto legal o su desarrollo reglamentario.

9.3.8. Licencias de obras de urbanización (OD).

Las obras de urbanización tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, o mejorar las obras y servicios ya existentes. Las obras comprendidas en SUNC o SUR deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el artículo 111 del TRLOTAU y conforme a lo establecido en el título VIII de las presentes normas.

9.3.9. Licencias de obras de derribo (OD).

Los servicios técnicos municipales valorarán, en función de las características del derribo, la necesidad o no de presentar Proyecto Técnico, Estudio de Gestión de Residuos y Dirección Facultativa.

9.3.10. Licencias de vallado (OD).

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar, descripción detallada del vallado propuesto y presupuesto. Cuando la finca a vallar incluya suelo de cesión obligatoria de acuerdo con el planeamiento y



estas cesiones no se hayan formalizado en el momento de solicitar la licencia, los interesados presentarán un compromiso de demolición a su costa del cerramiento sin ningún derecho indemnizatorio, cuya ejecución se realizará cuando lo solicite el Ayuntamiento.

9.3.11. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma (OD).

Solo se concederán licencias de edificación en aquellas parcelas en la que se haya establecido la ordenación detallada del suelo, se hayan cumplido los deberes legales de la propiedad de este y cumplan la condición de solar o en su caso, concurren las circunstancias establecidas en el artículo 102 del TRLOTAU.

La documentación mínima a aportar será:

- Proyecto Técnico visado, conforme a lo establecido en el apartado 9.2.2 de las presentes normas.
- Direcciones facultativas.
- Designación de coordinador de seguridad y salud.

9.3.12. Recursos (OD).

Será el Ayuntamiento quien tenga la potestad de otorgar o denegar la licencia conforme a los datos y documentos del expediente administrativo y contra su resolución sólo cabrá el recurso jurisdiccional.

9.3.13. Objeciones a la licencia (OD).

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de obras subsiguiente, los posibles reparos que susciten los documentos aportados y que se consideren subsanables deben comunicarse al interesado de manera conjunta y en un solo acto. Una vez se subsanen éstos, no podrán comunicarse nuevas objeciones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

9.3.14. Modificación de la licencia (OD).

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

9.3.15. Licencia con proyecto básico (OD).

Podrá concederse licencia de obra sobre la base de un proyecto básico si el Ayuntamiento lo considera oportuno, si bien su eficacia quedará condicionada a la posterior obtención del permiso de inicio de obra, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

9.3.16. Vigencia, caducidad y renovación de licencias (OD).

Las licencias poseen un periodo de vigencia de tres meses para iniciar las obras, contados a partir de la recepción de la notificación de su concesión (artículo 167-2a de la LOTAU), circunstancia que se hará constar en el escrito de concesión de la licencia, pudiéndose solicitar la prórroga por una vez y con causa justificada por otros tres meses antes de cumplirse los tres primeros.

Quedará caducada la licencia si habiendo comenzado las obras, éstas se interrumpen por el plazo de un mes o se hubiera suspendido su ejecución acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. Los plazos quedarán prorrogados cuando se produzcan paralizaciones por mandato judicial. La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será tramitada con audiencia del interesado.

El acto de otorgamiento de licencia fijará el plazo de inicio, el plazo máximo de ejecución y el periodo de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

9.3.17. Incumplimiento de plazos parciales (OD).

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento, podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

9.3.18. Solicitud de nueva licencia (OD).

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabitantes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.



9.3.19. Suspensión de licencia (OD).

Si queda comprobado el incumplimiento en las condiciones materiales en una obra en curso, los Servicios Técnicos municipales podrán suspender la licencia de obra mientras no se subsanen los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción pertinente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

9.3.20. Obras con licencia caducada (OD).

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se establecen en los artículos 178 y siguientes del TRLOTAU.

9.3.21. Licencias en edificios fuera de ordenación (OD).

El régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación queda establecido en el capítulo 5 del título I de las presentes Normas Urbanísticas.

Para la realización de obras en edificio fuera de ordenación se seguirá lo dispuesto en el RDU.

9.3.22. Licencias en edificios catalogados (OD).

Se estará a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Conservación del Patrimonio y demás disposiciones legales. Antes de conceder ninguna licencia, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, que será preceptivo y vinculante para conceder licencia.

9.3.23. Licencias en zonas sensibles (OD).

Con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias en aquellas áreas del municipio declaradas como zonas sensibles, el órgano sustantivo solicitará informe a la consejería competente en Medio Ambiente en aplicación del artículo 56 de la Ley 9/1999, para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de protección en dicha zona sensible.

9.3.24. El deber de conservación de los edificios

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según la forma y hasta los límites establecidos en el artículo 137 del TRLOTAU.

9.3.25. La situación legal de ruina (OD).

La declaración legal de ruina, según los criterios establecidos en el artículo 139 del TRLOTAU, obligará al propietario a proceder bien a una completa rehabilitación, bien a la demolición, siempre que se trate de un edificio no incluido en el catálogo, o a adoptar las medidas urgentes necesarias para mantener la seguridad y la estabilidad.

9.3.26. Las órdenes de ejecución (OD).

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución caso de que los propietarios incumplieran su deber de conservación y estará habilitada a adoptar cualquiera de las medidas establecidas en el artículo 176 del TRLOTAU, sin perjuicio de las sanciones previstas en la ley.

9.3.27. Las infracciones y sanciones urbanísticas

Serán las previstas en los artículos 183 y 184 del TRLOTAU.

Sección 3. Licencias de usos y actividades

9.3.28. Actos sujetos a licencia de usos y actividades (OD).

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

A efectos de las presentes Normas, se denomina licencia de primera ocupación a la que autoriza el uso de vivienda en un edificio de nueva construcción o reformado; y se denomina licencia de actividad a la que autoriza la instalación y funcionamiento de cualquiera del resto de usos definidos y regulados en el título III de las Normas.

9.3.29. Procedimiento de las licencias

Se seguirá lo establecido en el artículo 169 del TRLOTAU.

**9.3.30. Licencia de primera ocupación (OD).**

Se presentarán, al menos, los siguientes documentos:

- Planos finales o modificados visados con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de obra.
- Certificados finales de obra de la dirección facultativa.
- Modelo oficial de solicitud de alta del inmueble o modificación, en su caso, en el catastro.

9.3.31. Licencia de actividad (OD).

Para las actividades clasificadas será preceptiva la presentación de un proyecto técnico conforme a lo establecido en el apartado 9.2.3 de las presentes normas. En este tipo de actividades, las licencias podrán contener las determinaciones relativas a medidas de corrección y procedimientos de verificación de su eficacia que puedan imponerse, conforme al artículo 170 del TRLOTAU.

Para las actividades sujetas a evaluación ambiental, deberá acompañarse el estudio de impacto ambiental en los términos precisos para su tramitación sectorial. También en este caso las licencias podrán contener las determinaciones relativas a las medidas para la minoración y evaluación que se prevean en dicha evaluación, conforme al artículo citado.

Para la concesión de licencias relativas a espectáculos y actividades recreativas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/1982).

El Romeral 24 de agosto de 2015.–El Alcalde, Luis Cecilio Úbeda Romero.

N.º I.-6765